

UNIVERSITÉ DE DIJON. — FACULTÉ DE DROIT

Des Restrictions imposées à la Propriété Foncière

DANS L'INTÉRÊT DES VOISINS

THÈSE POUR LE DOCTORAT

(SCIENCES JURIDIQUES)

SOUTENUE DEVANT LA FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE DIJON

Le Samedi 5 Juillet 1902, à 1 heure et demie

PAR

CHARLES DELUCENAY

Sous la Présidence de M. BAILLY, Doyen

SUFFRAGANTS { M. E. GAUDEMET, agrégé.
M. CHAMPEAUX, agrégé.



CHALON-SUR-SAONE

IMPRIMERIE FRANÇAISE ET ORIENTALE E. BERTRAND

5, Rue des Tonneliers, 5

—
1902

**Des Restrictions imposées
à la Propriété Foncière**

DANS L'INTÉRÊT DES VOISINS



Digitized by the Internet Archive
in 2026

UNIVERSITÉ DE DIJON. — FACULTÉ DE DROIT

Des Restrictions imposées à la Propriété Foncière

DANS L'INTÉRÊT DES VOISINS

THÈSE POUR LE DOCTORAT

(SCIENCES JURIDIQUES)

SOUTENUE DEVANT LA FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE DIJON

Le Samedi 5 Juillet 1902, à 1 heure et demie

PAR

CHARLES DELUCENAY

Sous la Présidence de M. BAILLY, Doyen

SUFFRAGANTS { M. E. GAUDEMET, agrégé.
M. CHAMPEAUX, agrégé.



CHALON-SUR-SAONE

IMPRIMERIE FRANÇAISE ET ORIENTALE E. BERTRAND

5, Rue des Tonneliers, 5

1902

DES RESTRICTIONS
IMPOSÉES A LA
PROPRIÉTÉ FONCIÈRE
DANS L'INTÉRÊT DES VOISINS

INTRODUCTION

« La même constitution, disait Merlin¹, qui appelle
» l'homme à la Société, semble en même temps l'en
» éloigner. Ses sentimens et ses besoins l'attirent
» vers les autres hommes, ses besoins et ses sen-
» timens les lui font craindre ; et tandis que l'espèce
» humaine commerce d'un pôle à l'autre, les indi-
» vidus se gardent, pour ainsi dire, de tous ceux
» qui les environnent, et mettent des clôtures entre
» eux et ceux qui leur touchent de plus près. Voilà
» la source de nos lois sur le voisinage. Elles tâchent

1. Merlin, *Répertoire de Jurisprudence*, t. XVIII, v^o Voisinage, p. 671.

» de concilier les avantages de la Société avec les
» inconvénients qu'elle peut entraîner. »

Ainsi que le fait remarquer le savant auteur, l'homme ne saurait vivre isolé ; sa faiblesse s'y oppose et le force à chercher aide auprès de ses semblables. Il trouve dans leur fréquentation des avantages multiples et considérables, mais, par contre, cette fréquentation même restreint dans une mesure, souvent fort appréciable, le champ de l'activité individuelle. Sans une sage limitation des droits de chacun, la société ne saurait exister : le plus fort opprimerait le plus faible, et c'est justement pour sauvegarder les droits des petits et des humbles que cette société a des lois qui restreignent la liberté de chacun, afin de la rendre compatible avec celle des autres.

Ce sont les restrictions à la liberté humaine résultant du fait du voisinage que nous nous proposons d'étudier. Mais, comme infinies sont les manifestations de l'activité individuelle, nous nous bornerons à rechercher celles de ces restrictions qui s'appliquent à la propriété foncière.

C'est une tendance naturelle, innée chez l'homme que de s'approprier tout ce qui l'entoure. Quelle satisfaction n'éprouve-t-il pas, lorsque, après un travail opiniâtre, il peut dire : « Ceci est à moi, c'est mon bien. » A la manière dont il prononce ces mots, on sent que l'homme entend exercer un droit absolu sur sa chose, qu'il veut en user selon son bon plaisir, la transmettre, et au besoin la détruire.

La propriété, et la propriété absolue répond donc à un instinct de l'homme. Le Code civil lui a reconnu ce caractère. L'art. 544 nous dit, en effet : « La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue. » Mais si cette proposition est vraie en principe, elle reçoit du fait de l'état de société un grand nombre de restrictions.

Ces restrictions nous sont du reste annoncées par la disposition finale de l'art. 544 : « La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, *pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.* » Ce sont ces restrictions apportées à la propriété foncière par le fait du voisinage que nous allons essayer d'étudier.

Avant d'aborder ce sujet, et pour mieux faire ressortir ensuite les limitations dont il est l'objet, il nous semble intéressant d'étudier dans un premier chapitre le droit de propriété en général.

Le principe une fois posé, nous étudierons dans un second chapitre les restrictions résultant du Code civil et de lois diverses.

Un troisième chapitre sera consacré aux limitations résultant des règlements.

On recherchera dans un quatrième chapitre s'il existe d'autres restrictions que celles édictées par le Code, les lois et les règlements.

Enfin nous nous demanderons dans un appendice si un propriétaire peut, par convention avec ses voisins, s'exonérer de la responsabilité lui incom-

bant à raison du préjudice résultant de l'exercice de son industrie, et plus généralement si un propriétaire peut renoncer aux avantages résultant pour lui des restrictions apportées au droit de propriété de son voisin.

CHAPITRE PREMIER

NOTIONS GÉNÉRALES SUR LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

Comme nous l'avons déjà vu plus haut, l'art. 544 pose le principe : « La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue. » Théoriquement donc le propriétaire peut faire de sa chose l'usage que bon lui semble. Les juristes romains étaient déjà de cet avis. Ils ne nous donnent pas, il est vrai, de définition du droit de propriété mais ils nous en indiquent les éléments. Il comprend, selon eux :

a) Le *jus utendi*, ou droit de se servir de la chose.

b) Le *jus fruendi*, ou droit d'en recueillir les produits.

c) Le *jus abutendi*, c'est-à-dire, d'après les Romains, le droit de consommer la chose, d'en disposer d'une façon définitive, soit en la détruisant soit en l'aliénant.

Notre Code va même plus loin que la loi romaine ; il permet au propriétaire non seulement de con-

sommer sa chose ou d'en disposer, mais même d'en faire un usage abusif, d'en mésuser. Nulle part, en effet, nous ne retrouvons dans notre droit de disposition analogue à celle contenue dans les Institutes de Justinien (Liv. I, titre VIII, de iis qui sui vel alieni juris sunt) : *Expedit enim reipublicæ, ne quis sua re male utatur*. Et puis, outre les termes si nets et si précis de l'art. 544, nous avons sur ce point l'opinion de Pothier¹ : « Le propriétaire d'une bonne terre » labourable, dit-il, a le droit d'en faire une terre » en friche qui ne serve qu'au pâturage des bestiaux, » comme le propriétaire d'un beau tableau a le droit » de faire passer dessus une couleur pour l'effacer, » ou le propriétaire d'un livre le droit de le jeter au » feu si bon lui semble ou de le déchirer. »

Ce pouvoir absolu du propriétaire, l'art. 552 nous le dit, ne s'étend pas seulement à la surface de la terre. Tout d'abord, s'il en était ainsi, il ne présenterait pas grande utilité : bien minime serait en effet le profit que l'on pourrait retirer de la surface seule, aussi le droit de propriété a plus d'étendue : « La » propriété du sol emporte la propriété du dessus et » du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus » toutes les plantations et constructions qu'il juge à » propos... Il peut faire au-dessous les constructions » et fouilles qu'il jugera à propos et tirer de ces » fouilles tous les produits qu'elles peuvent four- » nir... » Art. 552, C. civ.

1. Pothier, *Traité du droit de Domaine de propriété*, n° 5. Édition Bugnet, t. IX, p. 103.

Le droit à la surface entraîne le droit à la propriété du dessus et du dessous. Ces droits peuvent, il est vrai, être séparés, résider sur la tête de plusieurs personnes différentes : la superficie peut appartenir à l'un, le tréfonds à l'autre, mais dans ces hypothèses nous nous trouvons en présence d'une propriété démembrée : La propriété pleine et entière s'étend à la superficie au-dessus et au-dessous.

En présence des termes absolus du C. civ., il semble que l'on doive bien admettre que le droit du propriétaire du sol s'étend à *tout* le tréfonds et à *toute* la colonne d'air qui se trouvent soit au-dessus soit au-dessous du sol. L'art. 552 ne fixant aucune limite, il nous semble un peu téméraire aux interprètes d'en vouloir établir une.

Ces scrupules n'ont pourtant pas arrêté certains auteurs qui ont voulu limiter le droit de propriété tant en hauteur qu'en profondeur. A leur tête se place Ihéring. Il est bien forcé de reconnaître que le propriétaire de la superficie a certains droits sur la colonne d'air qui la surmonte. Il concède que l'on ne peut pas admettre un simple droit d'occupation, de sorte que, celui qui bâtirait le premier dans un espace atmosphérique déterminé, au-dessus de son fonds ou au-dessus du fonds d'autrui conserverait le droit de posséder cet espace; mais, selon lui, le droit à l'espace atmosphérique ou, suivant son expression, à l'atmosphère de la propriété ne s'étend pas au delà des nécessités pratiques auxquelles il s'agit de satisfaire. Le seul intérêt pra-

tique qu'ait le propriétaire à la liberté de son espace atmosphérique est qu'on ne lui enlève point la lumière, l'air et l'eau du ciel, qu'il ne soit pas empêché de bâtir aussi haut qu'il lui plaît, qu'on ne lui rende pas impossible le séjour sur son fonds en remplissant son atmosphère d'odeurs pestilentielles, fumées, poussières. Au delà de ces limites, le droit à l'atmosphère perd sa raison d'être et aurait pour seul résultat d'établir entre voisins un état de guerre permanent.

Appliquant ces mêmes principes aux droits du propriétaire sur le tréfonds, Ihéring arrive à la conclusion suivante : La propriété du dessous a pour limite l'intérêt pratique; donc le propriétaire devra supporter qu'à une profondeur où il ne lui est plus possible de se servir lui-même de sa propriété, d'autres, qui seraient en mesure d'en tirer parti, puissent l'utiliser¹.

L'intérêt pratique, tel est donc, d'après Ihéring, la limite du droit de propriété. Cette opinion nous semble contestable.

Qu'est-ce donc d'abord que l'intérêt pratique ? C'est, à notre avis, l'avantage que l'on peut retirer d'une chose en usant de tous les moyens possibles pour la mettre en valeur. Or, pour en faire la limite du droit, l'intérêt pratique n'est-il pas une chose bien variable. Je puis aujourd'hui tirer parti d'une chose qui, il y a quelques années, ne présentait pour moi

1. Ihéring, *Œuvres choisies*. Traductions Meulenaere, t. II, p. 109 et suiv.

aucune valeur et qui, par suite d'une découverte récente peut devenir la source d'une richesse considérable. Tel acte de mon voisin qui ne me cause aujourd'hui aucune gêne peut plus tard me devenir très préjudiciable ; et je n'aurais pas la faculté de réclamer !

Ces conséquences nous semblent inadmissibles. Il faut que le droit de chacun soit déterminé, et nous n'hésitons pas à dire que, en principe, le droit de propriété est et doit être absolu. Je suis propriétaire, mes droits s'étendent sur tout ce qui se trouve dans ma propriété et sur toute la colonne d'air qui la surmonte.

Sans doute, l'art. 905 du nouveau Code civil allemand ne reconnaît pas ce caractère absolu du droit de propriété ; il semble, comme Ihéring, lui assigner pour limite l'intérêt pratique : « Le droit du » propriétaire d'un fonds, dit-il, s'étend à l'espace » au-dessus de la surface du sol et au-dessous de » la surface du corps terrestre. Il ne peut cependant » défendre des actes qui sont entrepris à une telle » hauteur ou à une telle profondeur qu'il n'ait aucun » intérêt à les empêcher. » Mais, à notre avis, on a toujours intérêt à repousser un empiètement sur sa propriété. A l'époque où cet empiètement a lieu, l'intérêt à le repousser peut ne pas être sensible, ou même ne pas exister, mais il peut toujours naître dans la suite.

DROIT DU PROPRIÉTAIRE DE LA SURFACE SUR LE TRÉFONDS

On ne manquera sans doute pas de nous objecter que les droits du propriétaire n'ont pas toujours été aussi étendus. Nous le reconnaissons. Le droit du propriétaire du sol à la propriété du tréfonds minéral n'a pas toujours été reconnu. Un certain nombre de nos anciennes Coutumes déclarent les seigneurs propriétaires des biens renfermés dans l'intérieur de la terre. La plupart des législations étrangères rangent encore aujourd'hui les mines au nombre des propriétés régaliennes ou domaniales. Mais, en France, dans l'état actuel de nos lois, ce droit du propriétaire de la surface sur le tréfonds ne nous semble pas discutable. Nous n'en voulons pour preuve que les débats longs et laborieux qui eurent lieu au Conseil d'État, lors de la discussion de la loi sur les mines. Dans la séance du 8 avril 1809, répondant aux observations présentées par Régnaud de Saint-Jean d'Angély sur le point de savoir s'il était dû des indemnités aux propriétaires de la surface, Napoléon s'exprimait ainsi : « La propriété est le droit d'user » ou de ne pas user de ce qu'on possède. Aussi, dans » la rigueur des principes, le propriétaire du sol de- » vrait être libre de laisser exploiter ou de ne pas » laisser exploiter ; mais puisque l'intérêt général » oblige de déroger à cette règle à l'égard des mines,

» que du moins le propriétaire ne devienne pas étran-
» ger aux produits que sa chose donne ; car alors il
» n'y aurait plus de propriété¹. » Plus loin, répon-
dant au même Régnaud et au Ministre de l'Intérieur
qui, par transaction, proposaient d'accorder au pro-
priétaire de la surface un ou deux sous par arpent,
Napoléon ajoutait « que si le propriétaire du dessus
» ne l'est pas du dessous, il ne lui est absolument
» rien dû ; que s'il l'est, il faut lui donner une part
» plus sérieuse dans les bénéfices et la fixer par l'acte
» de concession ».

A l'autorité de Napoléon s'ajoute celle de la plus
grande partie des auteurs, et notamment de Demo-
lombe : « Il faut déclarer, dit-il, que la propriété
» du sol emporte la propriété du dessous sans res-
» trictions et sans limites, du dessous à toute pro-
» fondeur, *usque ad infera*². » C'est aussi l'opinion
de MM. Aubry et Rau : « La propriété du sol s'étend
» à une profondeur indéfinie, au terrain existant
» sous le sol et à tous les objets qui se trouvent
» dans ce terrain³. »

Enfin MM. Baudry et Chauveau dans leur *Traité
des Biens* s'expriment ainsi : « La propriété du sol,
» qui emporte en principe la propriété du dessous,
» s'étend aussi en profondeur jusqu'aux limites ex-
» trêmes que l'homme peut atteindre⁴. »

1. Loqué, *La Législation civile, commerciale et criminelle de
la France*, t. IX, p. 160.

2. Demolombe, *Cours de Code Napoléon*, t. IX, p. 592.

3. Aubry et Rau. V^e éd., t. II, p. 281.

4. Baudry et Chauveau, *Des Biens*, n^o 332.

Sans doute, le droit romain, comme le proclame Ihéring, déclarait libre l'exploitation des mines sous le fonds d'autrui lorsqu'elle ne menaçait pas les constructions qui s'y trouvent, mais est-ce à dire qu'il ne reconnaissait pas au propriétaire du sol un droit sur le tréfonds ; nous ne le croyons pas, et la meilleure preuve en est que, aux termes mêmes de la loi 3 au Code, *de Metal.* liv. XI, tit. 6, l'exploitant devait donner 1/10 du produit au propriétaire de la surface. N'est-ce pas implicitement reconnaître que le propriétaire du sol est propriétaire de tout le sous-sol, *usque ad infera* ?

La jurisprudence est d'accord avec la doctrine pour consacrer cette opinion.

Si l'on admettait avec Ihéring que le droit de propriété doit trouver sa limite dans l'intérêt pratique, on devrait en conclure logiquement, comme il le fait du reste lui-même, que le propriétaire devra supporter qu'à une profondeur où il ne lui est plus possible d'utiliser lui-même sa propriété, d'autres qui sont en mesure d'en tirer parti viennent s'en servir. Faisant une application de ce principe, on devrait admettre, par exemple, que la Compagnie de chemins de fer qui fait creuser un tunnel à une profondeur telle que les cultures et les maisons d'habitation elles-mêmes ne puissent être endommagées et que les habitants ne puissent en concevoir la moindre alarme, ne devrait aucune indemnité au propriétaire de la surface. Ce serait là une conséquence rigoureuse du principe : or, nous voyons

les Compagnies poursuivre et obtenir l'autorisation d'exproprier le tréfonds (à quoi bon s'il n'appartient pas au propriétaire de la surface?) — et ce, pour des tunnels percés à 30 ou 40 mètres de profondeur sous des terrains *en culture* à Vierzy sur la ligne de Soissons, à Belleville et à Charonne pour le chemin de fer de Ceinture¹.

Le tribunal de Périgueux condamna également la Cie d'Orléans à détruire certains travaux et à payer des dommages-intérêts aux propriétaires de vignes sous la propriété desquels ladite Compagnie avait creusé *sans expropriation préalable* un tunnel à une profondeur moyenne de 72 mètres. La cour d'Agen, il est vrai, par son arrêt du 22 novembre 1861², infirma ce jugement, mais tout en consacrant le principe du droit du propriétaire de la surface à une indemnité.

Il nous semble donc bien établi que la jurisprudence aussi bien que la doctrine, se conformant aux termes absolus des art. 544 et 552 du C. civ., reconnaissent au propriétaire de la surface le droit à la propriété exclusive du tréfonds *usque ad infera*.

DROIT DU PROPRIÉTAIRE DE LA SURFACE SUR LA COLONNE
D'AIR QUI SURMONTE SA PROPRIÉTÉ

Le propriétaire, ajoutons-nous encore, a droit à tout l'espace atmosphérique qui surmonte sa propriété.

1. Dalloz, *Répertoire*, t. XLIV, v^o *Voirie par Chemin de fer*, p. 893.

2. Agen, 22 novembre 1861. D., 1862, 2, 16.

Nous disons à dessein : propriétaire de *l'espace atmosphérique* et non de *l'air*, l'air en effet est une *res communis*, et l'on n'en devient propriétaire que par l'occupation. Il existe à cet égard une grande analogie entre le droit du propriétaire de la surface sur l'espace atmosphérique et les droits des riverains d'une rivière qui n'est ni navigable ni flottable sur l'eau qui s'y écoule. L'eau comme l'air est une *res communis*, l'occupation seule peut en rendre propriétaire, mais il n'en est pas moins évident que, seul, le riverain a droit de pêcher et de faire tels travaux que bon lui semblera dans la partie de la rivière qui lui appartient, partie déterminée par les perpendiculaires abaissées des limites de son héritage sur le milieu du ruisseau. Il n'a droit à l'eau que par l'appropriation, mais lui seul a la disposition de l'espace dans lequel coule cette eau.

De même, le propriétaire du sol a droit à tout l'espace atmosphérique qui surmonte son fonds, espace qui sera déterminé par des perpendiculaires élevées sur les limites de son héritage et prolongées *usque ad cælum*.

Il serait inadmissible, tout d'abord, de ne reconnaître aucun droit au propriétaire du sol sur l'espace atmosphérique qui le surmonte ; autrement, cet espace étant *res nullius*, on n'en deviendrait propriétaire que par l'appréhension, et il serait dès lors loisible à mon voisin de construire sur ma propriété tous ouvrages en saillie : balcons, toits, galeries, etc.

Aussi les auteurs n'ont pas été aussi loin. Le propriétaire du sol, ont-ils prétendu, a bien des droits sur l'espace atmosphérique, mais ses droits sont limités, ne s'étendent pas *in infinitum*. Ils se sont en conséquence ingéniés à leur assigner une limite.

Ici encore, comme pour le droit de propriété sur le tréfonds, on voit reparaître l'élastique et bien vague limitation qu'est l'intérêt pratique. Le propriétaire du sol sera, dit-on, propriétaire de l'espace atmosphérique jusqu'à l'endroit où il a intérêt à l'être ; mais ici, comme plus haut, nous nous demandons encore où cesse l'intérêt. Assignera-t-on comme limite la hauteur de la plus haute construction et devra-t-on en conséquence reconnaître le droit du propriétaire jusqu'à 300 mètres, ou bien prendra-t-on comme base la portée du canon, dernière ressource restant au propriétaire pour faire valoir ses droits et ainsi fixer comme limite 1.000 mètres — distance qui pourra d'ailleurs augmenter avec les progrès de l'artillerie ? Ce sont là autant de points à trancher.

Il nous semble plus simple et plus rationnel d'admettre que la propriété est un droit absolu ; que le propriétaire a un droit éventuel, sinon actuel, sur toutes les choses utiles que renferme l'espace atmosphérique ; que ces droits existent de tout temps, mais ne prennent corps, ne deviennent apparents que lorsqu'on est arrivé à utiliser d'une façon nouvelle cet espace atmosphérique et que le propriétaire du sol ne peut être dépouillé de son domaine aérien sans une juste et préalable indemnité.

Nombre d'auteurs ont exposé cette théorie. D'après Proudhon, l'art. 552 dit : « La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous, en sorte que, comme le disait déjà la loi romaine, quand il s'agit du terrain d'un autre, le tiers qui n'a aucun droit de servitude sur le sol même de son voisin ne peut rien faire qui avance ou anticipe dans l'espace aérien qui est au-dessus : *quia cælum quod supra solum intercedit liberum esse debet* (L. 1, pr., de *Serv. urb. præd.* L. VIII, tit. 2, et L. XXIII, § 4, *quod vi aut clam.* L. XLIII, tit. 24)¹. »

MM. Aubry et Rau s'expriment sur ce point de la façon suivante : « Le propriétaire d'un terrain est propriétaire de l'espace aérien au-dessus du sol, en ce sens qu'il peut seul en user pour y établir des constructions et qu'il est autorisé à demander la démolition des ouvrages qui, à une hauteur quelconque, empiètent sur cet espace, ainsi que l'élagage des branches qui s'y avancent². »

Et ces décisions des auteurs sont confirmées par la jurisprudence.

Sans doute, un jugement du tribunal correctionnel de Douai, du 13 décembre 1879³, n'a pas reconnu le droit du propriétaire de la surface sur l'espace atmosphérique, mais les motifs de ce jugement ne nous paraissent pas inattaquables. La question était

1. Proudhon, *Traité du domaine de Propriété*, t. II, p. 286.

2. Aubry et Rau, V^e éd., t. II, p. 281.

3. Trib. correct. Douai, 13 décembre 1879 — D. P., 1880, 3, 103.

la suivante : Le chasseur qui fait lever une pièce de gibier (faisan) sur son terrain a-t-il le droit de la tirer lorsque cette dernière ayant pris son vol se trouve au-dessus de la propriété d'autrui ? Dans les motifs du jugement nous relevons les considérations suivantes : « Attendu que vainement on prétendrait que le propriétaire du sol ayant en même temps la propriété du dessus et du dessous, il doit être réputé propriétaire de la partie de l'espace correspondant à son terrain ; que ces mots « propriété du dessus » ne s'entendent que des choses qui reposent sur le sol comme les constructions, plantations, etc. ; que l'air, au contraire, est de ces choses qui par leur nature répugnent à l'idée d'une appropriation exclusive ; qu'il est du nombre de celles que les jurisconsultes appellent *res communes* et dont tous nous jouissons sans qu'elles puissent devenir la propriété exclusive de personne ; que l'air est en quelque sorte un terrain neutre dont la jouissance appartient à tous, et où le gibier, par suite, doit pouvoir être librement recherché et atteint... »

Ce jugement nous semble confondre les deux choses que nous avons bien pris soin de distinguer au début, à savoir : l'air et l'espace atmosphérique. L'air est bien, comme le dit le jugement, une *res communis*, mais l'espace qui le contient est susceptible de propriété, et il doit être aussi interdit à un chasseur de tirer un gibier levé sur son terrain, alors qu'il vole sur la propriété d'autrui, qu'il est interdit à un

pêcheur de jeter ses filets dans une rivière non navigable ni flottable dont il n'est pas riverain.

Au surplus, un arrêt de la cour de Paris du 15 avril 1864¹, confirmant un jugement du tribunal de Corbeil du 26 février de la même année, est conçu en ces termes : « Attendu que le fait d'avoir, étant placé sur son propre terrain, dirigé un coup de feu sur une pièce de gibier se trouvant au-dessus de la propriété d'autrui constitue le fait de chasse sur le terrain d'autrui. »

Le principe qui se dégage de cet arrêt se trouve encore consacré par de nombreuses décisions qui interdisent aux Sociétés électriques d'établir, et au besoin ordonnent d'enlever les fils et câbles conducteurs de la force électrique passant au-dessus de la propriété des particuliers sans le consentement de ces derniers, alors même que les fils ne touchent les immeubles par aucun point.

Nous ne transcrivons pas ici tous les jugements analogues², mais il nous paraît intéressant de citer quelques-uns des considérants d'un jugement rendu par le tribunal de Compiègne.

Ce jugement constate d'abord que l'électricité

1. — Paris, 15 avril 1864. — Rapporté dans la note 3 sous jugement du tribunal de Douai du 13 décembre 1879. — Dalloz, 1880, 3, 103.

2. Voir au surplus : Trib. de Tours, 19 janvier 1887. — Trib. de Compiègne du 19 décembre 1888 et Trib. de paix de Lille du 15 novembre 1899, rapportés tous trois dans Dalloz, les deux premiers en note. D. P., 1900, 2, 361.

dont ces câbles sont chargés, que le bruit résultant de l'action du vent sur ces fils, que leur rupture toujours possible sont une cause de trouble pour le propriétaire, puis il ajoute: « En droit, attendu qu'en proclamant que la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous, l'art. 552 du C. civ. n'a fait que consacrer le principe du droit romain : *Quidominus est soli, dominus est cœli et inferorum*. — Attendu que sans pousser les conséquences de ce principe jusqu'à l'exagération, il y a lieu de les ramener à ce qui est tout à la fois raisonnable et pratique et de décider que la propriété du sol doit nécessairement entraîner celle de la partie utilisable existant au-dessus de ce même sol. — Attendu que vainement les défendeurs soutiennent que De-bruxelles n'aurait pas la faculté d'élever des constructions jusqu'à la hauteur des fils dont il se plaint sans enfreindre les règlements de la voirie urbaine. — Attendu, en effet, qu'en dehors des travaux de surélévation proprement dits, rien n'empêcherait De-bruxelles de ménager sur sa propriété des agencements de même nature que ceux des défendeurs si son intérêt lui en suggerait l'idée ou tous autres semblables, et d'utiliser ainsi à son profit la partie aérienne de sa propriété, etc. »

Le propriétaire du sol est donc aussi propriétaire de l'espace atmosphérique qui surmonte sa propriété.

Il résulte des développements qui précèdent que le propriétaire a des droits et des droits absolus tant

sur le tréfonds que sur l'espace aérien ; — que personne ne peut, en principe, porter atteinte à ces droits ; — qu'il peut repousser tout empiètement sur son héritage alors même qu'actuellement il ne lui causerait aucun préjudice, et cela, dans le seul but de se ménager dans la suite l'exercice de ses droits sur la portion de sa propriété dont cet empiètement tendrait à le dépouiller.

Théoriquement donc le droit de propriété est absolu, mais nous ne contestons pas qu'il faille pratiquement lui apporter des limitations que l'état de société rend indispensables ; c'est maintenant à l'étude de ces limitations que nous allons consacrer les chapitres suivants.

CHAPITRE II

RESTRICTIONS AU DROIT DE PROPRIÉTÉ RÉSULTANT DE LA LOI

Corrigeant immédiatement ce que pouvait avoir d'exagéré le principe par lui posé dans la première partie de l'art. 544, le législateur a indiqué les restrictions dont devait être l'objet le droit de propriété qu'il venait de déclarer absolu.

Pour légitimer en quelque sorte ce droit de réglementation, certains auteurs ont prétendu que l'État avait le domaine éminent, lui ont reconnu un droit de propriété primordiale sur tous les biens compris dans son territoire.

C'est en faisant application de cette théorie que la cour de Paris¹ est arrivée à reconnaître à l'État un privilège, un droit de prélèvement sur tous les biens d'une succession pour le paiement des droits de mutation par décès.

La Cour de Cassation², avec raison, a condamné

1. Cour de Paris, 13 mars 1855. — D., 1855, 2, 299.

2. Cassation, 23 juin 1857. — D., 1857, 1, 433.

cette théorie. N'est-elle pas, en effet, contraire à l'esprit de la Révolution, à la loi du 23 septembre 1791 qui déclare le territoire de la France libre dans toute son étendue, comme les personnes qui l'habitent ; à la Constitution de l'an III, à la pensée des rédacteurs du Code : « Nous convenons, disait Portalis, que l'État ne pourrait subsister, s'il n'avait pas les moyens de pourvoir aux frais de son gouvernement ; mais, en se procurant ces moyens par la levée des subsides, le souverain n'exerce point un droit de propriété : il n'exerce qu'un simple droit d'administration. On a toujours tenu pour maxime que les domaines des particuliers sont des propriétés sacrées qui doivent être respectées par le souverain lui-même. »

Napoléon, lui aussi, rendait hommage au droit individuel de propriété. Dans la discussion de la loi sur les mines, il s'exprima de la façon suivante : « La propriété, c'est son inviolabilité dans la personne de celui qui la possède ; moi-même, avec les nombreuses armées qui sont à ma disposition, je ne pourrais m'emparer d'un champ : car violer le droit de propriété dans un seul, c'est la violer dans tous'. »

L'État n'est donc pas propriétaire de son territoire, il n'a qu'un droit d'administration ; mais ce droit lui permet d'imposer les propriétés, afin de pourvoir aux services publics ; il lui permet aussi de déterminer les limites des pouvoirs de chaque individu,

1. Locré, *Législation sur les Mines*, p. 333.

afin de sauvegarder les intérêts généraux de la société.

Comme le fait remarquer M. Planiol¹, il n'y a point de limites au pouvoir de l'État : « L'arbitraire est complet. Dans la pratique, les mœurs modernes et les traditions politiques protègent seules la propriété contre les entreprises et les témérités du pouvoir ; de limite légale, il n'y en a point. » Et encore ces mœurs sont-elles en train de changer !

En étudiant dans ce chapitre les restrictions apportées au droit de propriété, d'abord par le Code civil, puis par les lois postérieures, nous allons assister à l'évolution de l'idée de solidarité qui a fait tant de progrès au XIX^e siècle, évolution qui a amené le législateur à transformer en obligations légales certains devoirs qui ne relevaient auparavant que de la conscience.

SECTION I

Restrictions édictées par le Code civil

Ces restrictions sont de deux sortes :

a) Les unes interdisent au propriétaire de faire certains actes ou ne l'autorisent à les accomplir que sous certaines conditions.

1. Planiol, *Traité élémentaire de Droit civil*, t. I, p. 386.

b) Les autres obligent le propriétaire à faire certaines choses au profit de son voisin.

Nous allons examiner brièvement chacune d'elles.

§ I. — OBLIGATIONS DE NE PAS FAIRE

Ce sont les plus nombreuses. Deux surtout attireront plus particulièrement notre attention : ce sont les dispositions relatives aux eaux et aux vues ; nous ne dirons que quelques mots de celles relatives au droit de passage, aux distances requises pour certaines plantations ou enfin aux ouvrages intermédiaires requis pour certaines constructions.

a) *Des Eaux*

S'il est un sujet susceptible de faire naître des différends entre voisins, c'est bien celui des eaux ; aussi, pour prévenir autant que possible les difficultés qui pourraient naître de leur écoulement, le législateur a-t-il établi plusieurs règles.

Tout d'abord, se bornant en cela à transcrire dans le Code ce que la nature avait pour ainsi dire écrit sur le sol, il décida que le propriétaire inférieur ne pourrait se refuser à recevoir les eaux découlant *naturellement* du fonds supérieur ; mais que, d'autre part le propriétaire de ce dernier ne pourrait aggra-

ver ni rendre plus onéreux l'écoulement des eaux (art. 640). Cette mesure n'est pas sans préjudicier gravement aux droits du propriétaire du fonds inférieur : il ne peut ni élever de digue pour s'opposer au passage des eaux, ni user du droit de se clore, ou du moins, s'il élève un mur sur la limite de son terrain, il est obligé d'y ménager des barbacanes.

Le législateur est encore allé plus loin dans la voie des limitations du droit de propriété. Considérant que l'eau est indispensable à la fécondité du sol, et que la richesse d'un pays dépend en grande partie de la prospérité de son agriculture, il devait être amené à restreindre au profit de l'intérêt public les droits des particuliers. C'est ainsi que la loi du 29 avril 1845 sur l'irrigation dispose, dans son art. 1^{er}, que les propriétaires d'eaux pourront obtenir une servitude d'aqueduc sur les fonds qui les séparent des propriétés où ces eaux pourraient être utilisées, et, dans son art. 2, que les propriétaires des fonds inférieurs devront recevoir les eaux qui s'écouleront des terrains arrosés par des eaux étrangères, c'est-à-dire par des eaux autres que les eaux naturelles, par des eaux amenées sur le fonds supérieur, ou même, depuis la loi du 8 avril 1898 sur le régime des eaux, par des eaux provenant de sources que le propriétaire aura fait jaillir sur son fonds, le tout, bien entendu, sauf indemnité.

Si l'humidité est une des causes de fertilité du sol, il est évident également qu'un terrain trop humide est impropre à la culture. Le législateur est venu

au secours des propriétaires de semblables terrains. Par la loi du 10 juin 1854 sur le libre écoulement des eaux provenant du drainage (art. 1), il les autorise à faire passer sur les fonds voisins, soit souterrainement soit à ciel ouvert, les eaux provenant du drainage, sauf préalable indemnité.

Cette tendance à subordonner les intérêts individuels au bien-être de la Société, nous la voyons encore apparaître dans la loi du 8 avril 1898. Jusqu'à cette époque, le propriétaire d'une source pouvait en disposer à son gré. Il lui était loisible de la détourner, voire même de l'aveugler, sauf les droits que des tiers pourraient avoir acquis sur elle soit par titre, soit par prescription, et sauf encore la restriction imposée par l'art. 643 du Code civil au profit des habitants des communes, villages et hameaux.

Il n'en est plus ainsi. Le propriétaire d'une source ne peut plus en user que dans les limites et pour les besoins de son héritage. C'est là une très grave limitation au droit de propriété. Le législateur a cru devoir l'établir dans l'intérêt de l'agriculture.

C'est toujours par suite des mêmes considérations que la loi du 11 juillet 1847 sur les irrigations avait permis au propriétaire dont le fonds est bordé par une eau courante ne faisant pas partie du domaine public d'établir sur l'autre rive, qui pourtant ne lui appartient pas (le lit des rivières qui ne sont ni navigables ni flottables appartenant par moitié à chacun des riverains), les ouvrages d'art nécessaires pour

prendre l'eau, afin de pouvoir irriguer ses terres, sauf indemnité.

b) Des Vues

Si l'on peut dire, tout au moins dans une certaine mesure, que les servitudes relatives aux eaux sont naturelles, il en est d'autres, au contraire, qui sont de pures créations de la loi. De ce nombre est l'importante restriction relative aux vues et jours sur la propriété voisine.

Théoriquement, en effet, rien ne semble s'opposer à ce que le propriétaire, qui a incontestablement le droit de bâtir sur l'extrême limite de son héritage, puisse laisser dans le mur qu'il édifie des baies donnant sur la propriété voisine. En le faisant, il n'excède pas son droit de propriété, puisqu'il ne dépasse pas la perpendiculaire qui la sépare de son voisin.

Le Code pourtant ne reconnaît pas au propriétaire le droit d'ouvrir des vues et jours à l'extrême limite de son héritage. Le législateur a considéré que l'intérêt privé légitimait cette restriction. Rien n'est en effet plus gênant que de se sentir toujours épié ou tout au moins de pouvoir toujours être aperçu par des gens indiscrets. Or, une fenêtre donnant sur une propriété constitue une menace de ce genre. Sans doute pour se soustraire à cette gêne le voisin pourrait, usant lui-même de son droit de propriété, élever un mur ou tout au moins une cloison qui ferait

obstacle aux regards du voisin ; mais cette construction, qui entraînerait toujours de grands frais a paru inutile aux rédacteurs du Code civil. Aussi ont-ils décidé (art. 678) que l'on ne peut avoir de vues droites ou fenêtres d'aspect sur l'héritage clos ou non de son voisin, à moins de 1^m90 dudit héritage. Pour les vues obliques, moins gênantes, le législateur a réduit la distance à 0^m60 (art. 679).

Il est une autre catégorie d'ouvertures ne présentant pas les inconvénients que nous venons de signaler : ce sont les jours dits de tolérance. Ils ne laissent pas entrer d'air, puisqu'ils sont à verre dormant, et il est difficile aux regards de plonger par ces ouvertures sur l'héritage voisin, puisqu'elles doivent être percées à une grande hauteur au-dessous du sol ou du plancher : 2^m 60 au rez de chaussée ; 1^m90 pour les étages supérieurs.

Les rédacteurs du Code ont été en conséquence conduits à tolérer l'établissement de semblables jours, qui, sans préjudicier gravement au voisin, présentent pour le propriétaire de sérieux avantages. Nous remarquerons d'ailleurs que le législateur ne fait que *tolérer* ces jours ; que rien n'interdit au propriétaire voisin de les obstruer en bâtissant sur son fonds, ou de les faire disparaître en achetant la mitoyenneté du mur. Tout ce que nous venons de dire, en effet, ne s'applique qu'aux ouvertures faites dans un mur, dont celui qui les perce est propriétaire exclusif, et ne peut s'appliquer au cas où le mur est mitoyen.

c) Du Droit de passage

Quelle que soit la gêne que cause à un propriétaire la possibilité d'être à chaque instant surpris par les regards d'autrui, il est pourtant un cas où le législateur a cru, dans l'intérêt général, pouvoir le tolérer. Il est allé jusqu'à reconnaître à un propriétaire le droit de passer sur le fonds de son voisin, lorsqu'il n'a pas d'issue, ou pas d'issue suffisante pour le conduire à un chemin public. Une des conséquences les plus lourdes de cette servitude établie par l'art. 682 est que le propriétaire du fonds servant n'a pas le droit de se clore. L'indemnité qui lui sera allouée ne compensera pas, bien souvent, l'ennui que lui causera cette limitation de son droit, même s'il use de la faculté que lui reconnaît la jurisprudence¹ de fermer le chemin par une grille, à la condition d'en donner les clefs au propriétaire enclavé.

d) De la Distance à observer pour les plantations

En tenant compte des restrictions que nous venons d'examiner, un propriétaire peut construire, élever un mur à l'extrême limite de son terrain. Logiquement même on aurait dû lui reconnaître le droit d'agir suivant sa fantaisie, à la seule condition de ne

1. Caen, 20 janvier 1891. — D. P., 1892, 2, 176.

pas empiéter sur le fonds voisin. On eût été ainsi conduit à lui reconnaître le droit de faire des plantations jusqu'à la limite de sa propriété, en l'obligeant toutefois à couper les branches et les racines qui s'avanceraient sur autrui. Pour éviter ces inconvénients, ces empiètements qui, fatalement, devaient se produire, le législateur a cru devoir, ici encore, restreindre le droit de propriété et interdire les plantations sur la limite des héritages.

C'est ainsi que les rédacteurs du Code ont disposé, art. 671, que, à défaut de règlements particuliers actuellement existants, on ne pourrait planter des arbres à haute tige à moins de 2 mètres du fonds voisin, et ont réduit cette distance à 0^m 50 pour les autres arbres et les haies.

Cette rédaction n'était pas sans présenter quelques inconvénients : De quelle façon distinguer les arbres à haute tige des arbres à basse tige ? Quel critérium admettre ? Un conflit s'éleva sur ce point entre les tribunaux et la Cour de cassation, mais nous ne nous arrêterons pas sur ce point : le législateur a tranché la question par une loi du 20 août 1881. Cette loi a fait cesser toute discussion en décidant, sans tenir compte de l'essence des arbres, que le propriétaire ne pourrait faire à moins de 2 mètres de la limite de son héritage des plantations dont la hauteur dépasse deux mètres et à moins de 0^m 50 toutes autres plantations (les arbres plantés en espalier exceptés).

*e) De la Distance et des Ouvrages intermédiaires
requis pour certaines constructions*

Ces limitations présentent une grande analogie avec celles que nous venons d'étudier dans le paragraphe précédent.

Si le législateur n'était pas intervenu, un propriétaire eût pu faire creuser un puits ou une fosse d'aisances sur la limite de son héritage ; il eût pu adosser contre le mur séparatif, des cheminées, forges, fours et fourneaux, y établir des étables, magasins à sel ou autres dépôts de matières corrosives. Rien n'aurait pu l'en empêcher : il n'aurait fait qu'user de son droit. Il aurait dû, il est vrai, des dommages-intérêts à son voisin, lorsque les constructions ou dépôts auraient causé des dégâts à la propriété de ce dernier.

Mais ici, comme pour les plantations, le législateur a limité les droits du propriétaire pour l'empêcher de causer des dégâts qui devaient forcément, nécessairement se produire. (art. 674 du C. civ.). Il n'autorise un propriétaire à effectuer les travaux qu'il énumère dans cet article qu'en prenant certaines précautions prescrites par les règlements et les usages.

Tels sont les actes que le Code civil interdit de faire ou dont il n'autorise l'exécution que sous certaines conditions. Les rédacteurs du Code sont encore allés plus loin ; dans certains cas ils ont con-

traint le propriétaire à faire certains actes : à côté des obligations de ne pas faire ils ont créé les obligations de faire.

§ II. — OBLIGATIONS DE FAIRE

Exiger de quelqu'un l'accomplissement d'un fait est une atteinte plus directe à l'exercice de sa liberté que de lui demander une abstention : d'un côté on ne fait que limiter son activité, de l'autre on l'oblige à la diriger vers un but déterminé. Aussi les obligations de faire sont-elles moins nombreuses que celles de ne pas faire, et comme elles portent une atteinte plus grave aux droits du propriétaire, nous ne voyons le législateur les établir qu'en se fondant sur des considérations d'ordre général, d'intérêt public. Ce sont ces puissants motifs qui l'ont conduit à exiger des propriétaires la cession de la mitoyenneté des murs, la contribution, dans certains cas, aux réparations du mur mitoyen.

a) De l'Obligation de céder la mitoyenneté d'un mur

Le mur bâti par une personne à l'extrême limite de son domaine est sa propriété. Elle a sur ce mur un droit absolu et exclusif, pourtant (art. 661, C. civ.) le propriétaire voisin peut la contraindre à lui en céder la mitoyenneté.

Grave atteinte au droit de propriété, et atteinte d'autant plus surprenante que notre Code (art. 545) n'admet l'expropriation que pour cause d'utilité publique. Est-ce à dire qu'en édictant la disposition de l'art. 661 les rédacteurs du Code n'ont eu en vue que l'intérêt particulier du voisin ? Évidemment non.

Sans doute, le voisin qui réclame la mitoyenneté a grand avantage à l'obtenir tandis que le propriétaire du mur a peu d'intérêt à ne pas l'accorder ; mais ce ne sont pas ces seules considérations qui ont conduit le législateur à créer l'obligation établie par l'art. 661. Ici, à côté de l'intérêt particulier du voisin, apparaît l'intérêt général. La société, en effet, doit veiller à ce qu'il n'y ait pas de place perdue : et c'est ce qui arriverait si le législateur n'avait pas rendu obligatoire la cession de la mitoyenneté. Celui qui eût voulu construire contre le mur d'autrui, ne pouvant y appuyer sa maison, eût été contraint d'édifier un second mur. Ceci lui eût occasionné une dépense inutile et eût rendu improductif un terrain d'un prix parfois très élevé. C'est donc bien dans l'intérêt général que la loi oblige le propriétaire d'un mur à en céder la mitoyenneté à son voisin.

Pour prévenir, dans une certaine mesure, les difficultés que cette copropriété ne manquerait pas de faire naître, le Code civil a minutieusement réglementé tout ce qui concerne le mur mitoyen, et notamment les droits et obligations qu'engendre la mitoyenneté. Nous ne nous étendrons pas sur ces questions, pourtant intéressantes dans la pratique,

nous bornant à faire remarquer que l'un des copropriétaires du mur mitoyen peut toujours se soustraire aux frais de réparation ou de reconstruction du mur en abandonnant son droit de mitoyenneté. Cette faculté comporte pourtant exception pour le propriétaire dont le mur soutient le bâtiment.

L'un des copropriétaires ne pourrait non plus renoncer à la mitoyenneté si les réparations ou reconstructions étaient rendues nécessaires par sa faute ; il serait dans ce cas tenu *quasi ex delicto*.

b) De la Clôture forcée

Il est un autre cas où le propriétaire eût pu se soustraire aux réparations et où pourtant la volonté de son voisin peut le contraindre à participer aux frais, c'est celui de la clôture forcée (art. 663 du C. civ.).

Aux termes de cet article, dans les villes et faubourgs, chaque propriétaire peut forcer son voisin à contribuer aux frais de construction et d'entretien d'un mur mitoyen séparant leurs héritages. Le législateur fixe même la hauteur du mur pour le cas où elle ne serait pas déterminée par les règlements ou les usages. Cette atteinte au droit de propriété se justifie par le désir des rédacteurs du Code d'assurer la sécurité des personnes et de faire régner la paix entre voisins.

Telles sont les limitations que les rédacteurs du Code ont apportées à l'exercice du droit de propriété.

Nous n'avons pas mentionné, dans le court exa-

men que nous venons de faire, l'obligation où se trouve un propriétaire de faire procéder au bornage si son voisin le réclame (art. 646 du C. civ.). Il s'agit moins là d'une *limitation* au droit de propriété que d'une *délimitation* de ce même droit.

Il faudrait encore ajouter, pour être complet, les obligations, que, à défaut de titres réglant la matière, le Code impose aux propriétaires des différents étages d'une maison. Le cas réglé par l'art. 664 se présente assez fréquemment dans quelques localités, comme Rennes et Grenoble, mais fort rarement dans nos pays.

SECTION II

Restrictions édictées par des Lois spéciales

Nous avons déjà vu précédemment, notamment lorsque nous avons traité des servitudes relatives à l'écoulement des eaux, que des lois, postérieures à la promulgation du Code civil, étaient venues compléter l'œuvre du législateur de 1804. C'est ainsi que la loi du 29 avril 1845 a créé la servitude d'aqueduc, celle du 11 juillet 1847 la servitude d'appui, et que la loi du 8 avril 1898 a porté une grave atteinte aux droits du propriétaire sur la source qui jaillit dans son fonds.

Il ne faudrait pourtant pas conclure de ces modifications successives de nos lois à l'imperfection de notre législation. Sans doute, le Droit est bien un

et immuable, mais ses applications sont multiples. Chaque jour une nouvelle découverte permet à l'homme de faire un nouvel usage de sa liberté, lui permet de diriger son activité vers un but jusqu'alors insoupçonné, chaque jour l'intérêt commun exige qu'on limite les droits particuliers pour assurer le bien-être général. Il n'y a rien dès lors que de naturel à ce que le législateur intervienne pour mettre le droit en harmonie avec ces besoins nouveaux. En ce faisant, il agit sagement. S'il ne réglait pas, en effet, les rapports nouveaux, les tribunaux devant l'impossibilité d'appliquer les lois anciennes se verraient encore obligés, suivant une tendance à laquelle ils n'ont pas toujours résisté, à faire la loi ou tout au moins à l'étendre à des cas non prévus par elle.

Nombreuses sont les dispositions législatives qui sont venues compléter le Code civil. Nous nous bornerons à dire quelques mots des principales ; elles peuvent se diviser en trois groupes :

Celles qui ont pour but d'assurer la sûreté publique.

Celles qui se préoccupent de la salubrité publique.

Celles qui se proposent de conserver ou de développer les richesses nationales.

§ I. — MODIFICATIONS APPORTÉES A LA PROPRIÉTÉ
FONCIÈRE DANS L'INTÉRÊT DE LA SÛRETÉ PUBLIQUE

Le premier souci et le premier devoir d'un État est de veiller à la défense de son territoire et de prendre toutes les mesures nécessaires pour l'assurer. C'est dans ce but que les Gouvernements élèvent sur les frontières et les points importants de leur territoire des fortifications pour s'opposer aux invasions.

Quelle que soit la force d'une place de guerre, il est de toute évidence que si l'on bâtissait dans son voisinage, les constructions ainsi édifiées pourraient nuire à la défense, soit en permettant à l'ennemi de s'approcher plus facilement des ouvrages fortifiés, soit en rendant plus difficiles les sorties des assiégés. Ces considérations ont amené le législateur à prohiber certains travaux autour des forts¹. Il divise à cet effet les terrains qui se trouvent autour des ouvrages fortifiés en trois zones dont les rayons respectifs sont 250, 487 et 974 mètres qu'il soumet à des servitudes de moins en moins lourdes.

Tandis que dans la première zone on ne peut faire que des clôtures en haie sèche ou en planches à claire-voie, on peut dans la seconde élever certaines

1. Loi du 10 juillet 1851 complétée par un décret portant règlement d'administration publique du 10 août 1853.

constructions dont la solidité varie suivant la classe de la place avec, dans tous les cas, obligation de les détruire en cas de guerre. Enfin, dans la troisième zone toutes constructions et clôtures sont autorisées, mais le propriétaire reste toujours soumis à certaines conditions en ce qui concerne les fouilles, fossés, chaussées des chemins et aussi certains dépôts de matériaux.

C'est toujours dans l'intérêt de la défense nationale que la loi du 22 juin 1854 donne à l'administration de la guerre les moyens nécessaires pour isoler les magasins à poudre.

Aux termes de cette loi, les propriétaires voisins n'ont pas le droit de faire, dans une zone de 25 mètres à partir des murs d'enceinte de ces magasins, aucune construction, si ce n'est d'un mur de clôture, et aucune plantations d'arbres à haute tige.

Lorsque l'établissement que se propose de fonder le voisin présente de plus grands dangers, lorsqu'il s'agit, par exemple, d'installer une industrie exigeant la construction d'une grande cheminée d'appel, la servitude *non ædificandi* est plus lourde encore ; le rayon de la zone est alors de 50 mètres.

Toutes ces servitudes militaires, qui grèvent pourtant lourdement la propriété, ne donnent pas lieu à indemnité, sauf pourtant dans le cas où l'autorité militaire exige la démolition de constructions préexistantes à l'établissement de la place de guerre ou du magasin à poudre.

La loi du 17 février 1901, relative à l'exécution des

exercices de tir par les troupes de toutes armes, a créé une autre servitude militaire en autorisant, pour l'exécution des exercices de tir, l'autorité militaire à occuper momentanément les propriétés privées ou à en interdire l'accès.

Après avoir assuré la sûreté de l'État contre l'ennemi extérieur, le législateur devait prendre des mesures pour préserver les citoyens contre leur propre imprudence. Il devait limiter leur droit de propriété, le restreindre, de peur que quelqu'un, poussant l'exercice de son droit jusqu'à sa dernière limite, ne fasse courir de graves dangers à la collectivité.

C'est ainsi que de nombreuses lois, complétées encore par des décrets, ont restreint le droit du propriétaire, en lui imposant, lorsqu'il veut construire, l'obligation de respecter un alignement, et en lui défendant de donner à sa maison une hauteur plus grande que celle fixée par les règlements. Le plan général d'alignement que doit avoir chaque commune depuis la loi du 18 juillet 1837 soumet, moyennant indemnité, mais sans expropriation, les terrains non bâtis et non clos aux retranchements nécessaires pour donner à la route ou rue la largeur voulue.

En cas de clôture, ce même plan frappe les terrains d'une servitude *non ædificandi*.

Il grève en outre les terrains bâtis de la servitude de reculement, et interdit ainsi au propriétaire de faire aucun travail de consolidation de nature à pro-

longer la durée des bâtiments situés sur la partie sujette à retranchement.

Toujours dans l'intérêt de la sûreté publique, la loi donne aux autorités municipales le droit de faire démolir ou réparer les bâtiments menaçant ruine, ou prohibe l'ouverture de carrières dans un rayon trop rapproché des routes.

Pour remédier aux inondations, aux crues rapides qui, ravageant les terrains de montagne, sèment la dévastation dans les plaines, le législateur s'est vu encore dans l'obligation d'assigner des limites aux droits du propriétaire.

Ainsi l'art. 219 du Code forestier, modifié par la loi du 18 juin 1859, oblige celui qui veut défricher un bois à en faire quatre mois d'avance la déclaration à la sous-préfecture, et autorise l'administration forestière à s'opposer, après enquête, au défrichement dudit bois, lorsqu'elle estime la conservation de ce dernier nécessaire pour l'un des motifs énumérés par l'art. 220.

Il existe encore un grand nombre de prohibitions destinées à assurer la conservation des forêts : défense de couper, enlever, mutiler les arbres (art. 192 du C. for.), défense d'allumer des feux à moins de 200 mètres de la lisière des bois (art. 148 du C. for.), défense d'établir sans autorisation des fours à chaux, à plâtre, des briqueteries, tuileries à moins d'un kilomètre, des scieries à moins de deux kilomètres (art. 151 et 155 du C. for.). Avant la loi du 21 juin 1898, on ne pouvait pas non plus bâtir sans autorisation une

maison ou une ferme à moins de 500 mètres de la forêt.

La loi du 4 avril 1882 ordonne certaines mesures pour le reboisement et le regazonnement des terrains de montagne, et pour empêcher la destruction de la végétation trop jeune pour résister à la dent des animaux, elle autorise l'administration à prononcer la *mise en défens*, c'est-à-dire, à interdire le pâturage durant un certain temps.

L'intérêt particulier doit céder devant l'intérêt général; c'est toujours en s'inspirant de cette considération que le législateur a encore imposé de nombreuses servitudes aux propriétés riveraines des chemins de fer.

Ces derniers, dans l'état actuel de notre civilisation, rendent des services aussi nombreux qu'importants.

Leur existence étant indispensable, il fallait assurer leur conservation aussi bien que veiller à la sûreté des voyageurs qu'ils transportent.

Pour arriver à ce résultat, il était nécessaire d'empêcher les propriétaires des nombreux héritages que longent ou traversent les voies ferrées de faire aucun ouvrage susceptible, à un moment donné, de nuire au chemin de fer.

La loi du 15 juillet 1845 a édicté un grand nombre de dispositions en ce sens.

C'est ainsi que (art 5) les riverains ne peuvent établir, à moins de deux mètres de la ligne, aucune construction autre qu'un mur de clôture. Si la voie

est en remblai de plus de 3 mètres, on ne peut pratiquer sans autorisation préalable (art. 6) aucune excavation dans une zone de largeur égale à la hauteur verticale du remblai mesurée à partir du pied du talus. L'art. 7 interdit de faire, à moins de 20 mètres, aucun dépôt de matières inflammables (meules de paille, foin, couvertures en chaume, etc.). Pour prévenir les éboulements qui pourraient venir obstruer la voie et causer ainsi des accidents, l'art. 8 prohibe dans une distance de moins de 5 mètres tout dépôt de pierres ou de matières non inflammables sans autorisation préfectorale ; les §§ 3-et 4 de cet article adoucissent cette servitude pour le cas où l'éboulement de ces dépôts ne comporterait que peu d'inconvénients.

L'art. 19 de la loi de finances du 13 avril 1900 permet l'entrée sur les propriétés particulières pour l'exécution des travaux de triangulation, d'arpentage ou de nivellement faits pour le compte de l'État, des départements et des communes. Il autorise encore l'installation des bornes et signaux nécessaires à ces opérations, mais sauf indemnité.

§ II. — MODIFICATIONS APPORTÉES A LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE DANS L'INTÉRÊT DE LA SALUBRITÉ PUBLIQUE

Après avoir cherché à garantir la vie des citoyens par des mesures propres à supprimer un grand nombre d'accidents, le législateur devait s'efforcer de prémunir les individus contre leur insouciance, leur

négligence, et assurer, autant que possible, leur santé, en restreignant un peu leurs droits dans l'intérêt supérieur de l'hygiène publique.

A cet égard même, il est permis de regretter que le Législateur se soit montré aussi respectueux des droits de chacun. Bien peu nombreuses sont les dispositions législatives destinées à protéger la santé publique. L'absence d'eau et l'absence d'air, si fréquentes dans les logements ouvriers, font trop souvent de ces demeures des foyers continuels d'épidémie, et augmentent considérablement la mortalité.

Sans doute, la loi du 13 avril 1850 était bien appelée à remédier à cet état de choses. Elle autorise dans chaque commune l'institution d'une commission chargée de rechercher les logements insalubres et d'indiquer les améliorations à y apporter. Mais, la plupart du temps, les conseils municipaux n'ont pas usé de la permission que leur donnait la loi de 1850, et en 1882, Paris, Lille, Nancy étaient les seules villes ayant une commission des logements insalubres.

Il est remédié, dans une certaine mesure, à l'insuffisance de la loi par les arrêtés que les maires (à Paris le préfet de police) peuvent prendre pour faire régner l'hygiène dans leur commune. Nous verrons plus loin quels sont leurs pouvoirs à ce sujet.

Parmi les mesures prises par le pouvoir législatif pour préserver la santé publique, on peut encore citer la loi du 16 septembre 1807, relative au dessèchement des marais, bien qu'elle semble avoir été faite plutôt dans l'intérêt de l'agriculture et pour

permettre de livrer à la culture les vastes espaces improductifs des marais. Une loi du 11 septembre 1792 avait déjà consacré quelques dispositions aux étangs nuisibles.

Quel que soit le mobile qui ait du reste inspiré le législateur, il est certain que la loi de 1807 apporte une grave limitation aux droits des propriétaires de marais, puisque, si le propriétaire refuse de dessécher son étang, l'État peut ou opérer le dessèchement lui-même ou y procéder par voie de concession.

Au surplus, le législateur s'est déchargé du souci de veiller au maintien de l'hygiène publique en confiant ce soin au Pouvoir exécutif, aux préfets et aux maires.

Il s'est occupé par contre de prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer le développement et la conservation des richesses nationales. Nombreuses sont les dispositions législatives apportant à cet égard des limitations à la propriété foncière.

§ III. — MODIFICATIONS APPORTÉES A LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE FONDÉES SUR L'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET LA NÉCESSITÉ D'ASSURER LA CONSERVATION DES RICHESSES NATIONALES

Si la société doit veiller à la sûreté et à la santé de chacun de ses membres, et peut, dans ce but, porter atteinte aux droits individuels, elle doit aussi pouvoir, dans l'intérêt de la collectivité, imposer

quelques sacrifices aux droits du propriétaire foncier. L'art. 650 nous cite, à titre d'exemples, quelques servitudes établies pour l'utilité publique ou communale.

Les voies de communication sont un des principaux facteurs de la richesse nationale ; elles favorisent les échanges, les exportations, et permettent de faire profiter une contrée des choses qu'une autre région produit en abondance. Aussi voyons-nous la société créer de nombreuses routes, favoriser le développement des chemins de fer et revendiquer comme son patrimoine, pour en faire profiter tous les citoyens, les cours d'eau navigables et flottables.

Nous avons examiné plus haut les mesures législatives destinées à assurer la sûreté des voies ferrées ; nous allons maintenant passer en revue celles édictées en faveur des autres voies de communication.

Pour faciliter la construction et la réparation des routes et des chemins, comme d'ailleurs de tous les autres ouvrages publics ou communaux, la loi du 29 décembre 1892, qui n'a fait du reste que réunir en les complétant toutes les autres dispositions antérieures, autorise l'administration ou les agents auxquels elle délègue ses droits à occuper momentanément, pour y faire des dépôts ou chantiers, le terrain nécessaire sur la propriété d'autrui. Elle les autorise même à extraire de cette propriété les terres, pierres et autres matériaux nécessaires à la confection des travaux en question. Nous ferons observer

en passant que cette servitude très lourde ne grève pas indifféremment tous les terrains. Tout d'abord, pour que l'administration ou ses délégués puissent se prévaloir des avantages à eux accordés par la loi de 1892, il faut : que les terrains aient été désignés par arrêté préfectoral, qu'ils ne soient ni clos ni attenants à une habitation ; enfin que le propriétaire soit préalablement prévenu.

A la différence des routes, les fleuves et rivières sont des voies de communication qui ne nécessitent généralement pas de grands travaux ; aussi la servitude que nous venons d'examiner ne s'applique que fort rarement aux propriétés riveraines des cours d'eau. La loi du 8 avril 1898 sur le régime des eaux dispose pourtant (tit.^e II, art. 6) que « lorsque par suite de travaux légalement ordonnés, il y a lieu d'élargir le lit ou d'en ouvrir un nouveau, les propriétaires des terrains occupés ont droit à une indemnité, à titre de servitude de passage ».

D'ailleurs, une servitude beaucoup plus onéreuse grève les propriétés traversées par des cours d'eau. L'intérêt supérieur de la navigation a conduit le législateur à obliger les possesseurs de ces domaines à laisser, le long des fleuves, des chemins pour le passage des hâleurs de bateaux. C'est la servitude dite de marchepied. Le Code l'indique dans les art. 556 et 650. Il laisse au Pouvoir exécutif le soin d'en déterminer le mode d'établissement.

C'est le décret du 22 janvier 1808 qui règle la matière. Il se borne à rendre applicables les dispo-

sitions de l'art. 7, tit. XXVIII, de l'ordonnance de 1669, et édicte une indemnité proportionnée au préjudice causé en faveur des riverains de cours d'eau où la navigation n'existait pas et viendrait à s'établir.

Conformément donc à l'ordonnance de 1669, les propriétaires des héritages aboutissant aux rivières navigables doivent laisser sur l'un des bords un chemin de 24 pieds, ne peuvent planter aucun arbre, ni établir aucune clôture à moins de 30 pieds du côté où les bateaux se tirent et à moins de 10 pieds sur l'autre rive.

Enfin, les propriétaires riverains des cours d'eau simplement flottables doivent laisser un chemin de 4 pieds pour le passage des ouvriers chargés de faire flotter le bois. Toutefois, ces propriétaires auraient droit à une indemnité au cas où les bois flottés détérioreraient les ouvrages édifiés par eux sur ces cours d'eau. — L'administration peut toujours, si le service le permet, réduire la largeur du chemin affecté à la servitude de marche pied.

S'il importe à la richesse et au développement commercial d'une nation d'avoir un réseau de voies de communication très complet, il est aussi d'un non moins grand intérêt pour chaque citoyen de pouvoir échanger sa pensée, de pouvoir correspondre le plus promptement possible avec ses semblables.

C'est un devoir pour la société de mettre les découvertes de la science au service de chacun de ses membres. Pour que le mauvais vouloir de quelque propriétaire grincheux ne vint pas mettre obstacle à

l'établissement des lignes télégraphiques et téléphoniques, le législateur de 1885 a créé une servitude légale d'utilité publique pour l'établissement, l'entretien et le fonctionnement de ces lignes.

Il semble surprenant qu'une telle servitude n'ait pas été créée plus tôt. Le décret-loi du 27 décembre 1851 sur les lignes télégraphiques ne contient aucune disposition relative à l'établissement des fils télégraphiques sur les propriétés privées. Le Conseil d'État, pour permettre la construction de ces lignes indispensables, fut amené, pour briser les résistances des particuliers, à considérer les dommages résultant de cet établissement comme des dommages résultant de l'exécution des travaux publics et donnant droit à des dommages-intérêts (Loi 28 pluviôse an VIII).

C'est grâce à cette jurisprudence que s'est créé notre réseau télégraphique.

Lorsque l'État voulut en 1884 établir des lignes téléphoniques, il se heurta aux résistances des propriétaires, qui soutenaient que la jurisprudence du Conseil d'État était contraire à la loi. Le tribunal des conflits et la Cour de cassation donnèrent raison aux propriétaires.

Il fallait dès lors, si l'on voulait établir des lignes téléphoniques et développer le réseau télégraphique, avoir recours dans l'intérêt commun à une loi qui obligerait les propriétaires à laisser passer au-dessus de leurs domaines les fils électriques et autoriserait l'administration à établir les supports né-

cessaires pour soutenir ces fils sur les propriétés privées. §

Tel est le but de la loi du 28 juillet 1885. Nous ne l'étudierons pas dans ses nombreuses dispositions ; elle cherche à rendre la nouvelle servitude aussi peu onéreuse que possible pour les particuliers, mais ce que nous retiendrons, c'est qu'il a fallu une *loi* pour restreindre le droit du propriétaire.

Pour assurer le bon fonctionnement des lignes télégraphiques et téléphoniques et empêcher que de forts courants d'électricité passant dans des câbles voisins n'exercassent sur elles une influence néfaste, la loi du 25 juin 1895 a édicté certaines mesures et précautions à prendre par les personnes qui veulent établir des câbles conducteurs de l'énergie électrique.

Toutes les dispositions législatives que nous venons d'examiner constituent des restrictions plus ou moins graves au droit de propriété. Il nous reste à en étudier une qui se rapproche beaucoup de l'expropriation, c'est celle établie par la loi du 21 avril 1810 sur les mines.

Cette loi est une dérogation directe au principe posé par la première partie du second paragraphe de l'art. 552 : « Il (le propriétaire) peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir. » Cette très importante restriction, prévue d'ailleurs par la partie finale de notre article, se justifie par l'intérêt qu'a la société à

assurer une bonne exploitation des richesses minérales contenues dans son sol.

D'après la loi de 1810, le propriétaire du sol est bien propriétaire des richesses qu'il contient, mais l'État se réserve le droit d'en concéder l'exploitation à ceux qui lui présenteront les meilleures garanties de bonne exploitation. Le propriétaire de la superficie n'a droit qu'à une redevance.

C'est que les richesses minérales sont indispensables à la prospérité industrielle de la nation, — c'est que cette exploitation est une entreprise de longue haleine, sujette à de nombreux aléas, — c'est que les travaux souterrains sont très dangereux et que la société devait se préoccuper d'assurer la sécurité des ouvriers travaillant au sein de la terre.

Ce sont ces différentes considérations qui ont conduit le législateur de 1810 à faire des mines une propriété distincte de la propriété du sol, propriété qu'il se réserve de concéder à d'autres qu'au propriétaire du sol ou qu'à l'inventeur, et dont il soumet l'exploitation à une réglementation minutieuse dans le détail de laquelle il serait trop long d'entrer.

L'exploitation des carrières présente moins de dangers; aussi la loi de 1810 n'en forme pas une propriété distincte de celle du sol. Le propriétaire de la superficie a seul le droit d'exploiter la carrière sous la surveillance de l'administration. La loi du 27 juillet 1880 soumet l'exploitant à la nécessité d'en faire une déclaration au maire de la commune et à l'obligation de se conformer aux règlements locaux.

A ces restrictions édictées dans un but d'utilité générale, il faudrait en ajouter une foule d'autres moins importantes ayant pour but d'assurer la conservation des richesses existantes. Nous mentionnerons à titre d'exemple :

La loi du 16 septembre 1807 (art. 33). Elle oblige les propriétaires dont les domaines seront protégés par des digues, dont le Gouvernement aura déclaré la construction nécessaire, à contribuer aux dépenses faites dans la proportion de leur intérêt aux travaux.

La loi du 14 juillet 1856, interdisant au propriétaire voisin d'un établissement thermal déclaré d'intérêt public de pratiquer des fouilles dans son terrain sans en avoir obtenu l'autorisation de l'administration. Cette loi établit autour de la source un périmètre dont le rayon varie suivant les circonstances et la nature du sol.

Enfin la loi du 30 mars 1887 sur la conservation des monuments et objets d'art ayant un intérêt historique et artistique.

CHAPITRE III

RESTRICTIONS AU DROIT DE PROPRIÉTÉ RÉSULTANT DES RÈGLEMENTS

Ces limitations légales du droit de propriété, nombreuses pourtant, pourraient être plus nombreuses encore. Le Pouvoir législatif n'a pour limite que la Constitution, et cette dernière se borne à poser le principe de l'inviolabilité de la propriété, à proclamer que les propriétaires ne peuvent être dépouillés de leurs biens. Le législateur peut donc, sauf cette exception, régler les droits du propriétaire, les modifier, les limiter comme il l'entend, à la condition pourtant de ne pas perdre de vue que le droit de propriété est le fondement de l'ordre social.

D'ailleurs, si l'œuvre du législateur présente quelques lacunes, elles sont en grande partie comblées par les dispositions édictées par le Pouvoir exécutif.

A côté, en effet, du Pouvoir législatif se trouve le Pouvoir exécutif, chargé d'assurer l'exécution de la loi, et ayant par ce motif et dans ce but le pouvoir d'édicter les mesures qu'il croit nécessaires. Comme

le disait Portalis, dans son discours sur le titre préliminaire du Code civil : *L'office de la loi est de fixer par de grandes vues les maximes générales du droit, d'établir des principes féconds en conséquences.* Ces conséquences, c'est le Pouvoir exécutif qui est chargé de les tirer, et de ce fait, le président de la République, les préfets et les maires sont appelés à faire des règlements. Ils usent largement de ce droit, et aux modifications apportés à la propriété foncière par la loi nous devons ajouter celles qui résultent des règlements. Nous ne parlerons que des principales, en commençant par celles édictées par le président de la République.

§ I. — POUVOIR RÉGLEMENTAIRE DU PRÉSIDENT DE LA
RÉPUBLIQUE

Le chef de l'État, administrateur du pays tout entier, a le pouvoir de faire des règlements s'appliquant à l'ensemble du territoire.

Il exerce ce pouvoir au moyen de décrets, rendus soit sur l'avis d'un ou plusieurs ministres, soit après délibération du Conseil d'État, décrets dont les dispositions restreignent souvent aussi les droits des propriétaires fonciers.

C'est ainsi que le décret du 23 prairial an XII sur les sépultures interdit dans son art. 1^{er} de faire aucune inhumation dans l'enceinte des villes et bourgs, même dans une propriété close.

C'est ainsi encore, que, dans l'intérêt de la salubrité publique, le décret du 7 mars 1808 prohibe l'établissement de toute construction ou de tout puits dans un rayon de 100 mètres autour des nouveaux cimetières, défend de réparer ou augmenter les bâtiments existant lors du transfert desdits cimetières et permet même dans certains cas de combler les puits déjà creusés.

Pour prévenir, dans une certaine mesure, les dommages que pourrait causer à l'ensemble des propriétés voisines l'établissement par un propriétaire sur son fonds de manufactures répandant une odeur insalubre, des bruits incommodes ou des gaz nuisibles, le chef de l'État a encore été amené à restreindre le droit de propriété.

Le décret du 15 octobre 1810, complété d'ailleurs par un grand nombre de décrets postérieurs, prohibe l'installation, sans prendre certaines précautions ou respecter certaines distances, d'usines qui pourraient préjudicier à la santé des voisins ou être pour eux une cause perpétuelle d'insécurité.

Le décret du 11 juillet 1882, sur la restauration des terrains de montagne, est venu compléter les dispositions édictées par la loi du 4 avril 1882 que nous avons étudiée plus haut.

Le président de la République a encore, usant des pouvoirs qui lui avaient été délégués par l'art. 81 de la loi du 27 juillet 1880, rendu un grand nombre de décrets pour réglementer l'exploitation des car-

rières dans chaque département, en tenant compte des projets présentés par les préfets.

Aux termes du décret du 8 février 1892, portant règlement des carrières du département de la Côte-d'Or, le propriétaire qui veut exploiter une carrière dans son fonds se voit imposer certaines conditions, qui sont du reste à peu près semblables pour tous les départements. Ainsi, par exemple, le propriétaire doit faire une déclaration à la mairie (art. 2) il doit tenir le bord des fouilles à une distance horizontale d'au moins 10 mètres des bâtiments, routes, etc. — Il doit garantir les abords de sa carrière par un fossé ou toute autre clôture, il doit observer certaines précautions pour soutenir les terres.

§ II. — POUVOIR RÉGLEMENTAIRE DES PRÉFETS

Les décrets analogues à celui du 8 février 1892, ne s'appliquant comme lui qu'à un département, sont assez rares. La plupart du temps les règlements émanés du chef de l'État s'appliquent à toute la France.

Le soin de faire des règlements locaux (départementaux ou municipaux) est laissé aux autorités locales.

Le pouvoir central, par suite de son éloignement même, ainsi que par suite du temps nécessairement un peu long requis pour faire une loi ou rendre un

décret, ne pouvait s'occuper de certaines questions particulières à une localité ou exigeant une certaine célérité. Ce sont les préfets et les maires qui sont chargés de régler ces questions, et ainsi à côté des limitations apportées au droit de propriété par les décrets, nous trouvons des restrictions édictées par les arrêtés préfectoraux ou municipaux.

Nous n'en mentionnerons que quelques-unes ; elles sont en effet infiniment variées, et il nous semble préférable de fixer les limites dans lesquelles les préfets et les maires peuvent, dans l'intérêt de la collectivité, empiéter sur les droits des propriétaires.

Remarquons, tout d'abord, que leur pouvoir réglementaire est limité. Ce pouvoir doit leur être délégué par le législateur, délégation qui peut être générale, c'est-à-dire s'étendre à tout ce qui est relatif à une certaine matière, — ou spéciale, — c'est-à-dire leur conférer le pouvoir de faire un règlement sur tel point particulier.

En conséquence, les tribunaux, qui, en cas de résistance des citoyens, sont chargés de faire appliquer ces arrêtés, doivent, avant de prononcer leur décision, vérifier la légalité de la disposition réglementaire, examiner si elle est conforme à la loi ou aux décrets rendus par le chef de l'État sur le même sujet.

La jurisprudence reconnaît aux préfets, en se fondant sur la loi du 22 décembre 1789 — janvier 1790, le pouvoir de régler d'une façon générale tout ce qui est relatif au maintien de la sûreté, de la

salubrité et de la tranquillité publiques. Les arrêtés pris sur cette matière doivent s'appliquer à tout le département ou tout au moins à une portion de territoire plus grande qu'une commune. En pratique, ces arrêtés sont peu nombreux. Comme nous le verrons plus loin, ce sont généralement les maires qui statuent sur ce sujet, et le préfet n'agit qu'en cas de négligence de l'administrateur communal et prend dans ce cas un arrêté s'appliquant exclusivement à la commune dont le maire est resté inactif.

Plus nombreux sont les règlements pris par les préfets en raison des pouvoirs qu'ils tiennent de dispositions législatives spéciales.

Ainsi en vertu de la loi du 3 mai 1844 les préfets peuvent prendre des arrêtés interdisant aux propriétaires de chasser sur leur terrain de telle à telle époque (sauf quelques rares exceptions) ou lorsque la terre est couverte de neige.

La loi du 15 avril 1829, complétée par le décret du 10 août 1875, donne aux préfets le droit de faire des règlements modifiant le droit du propriétaire, en lui interdisant de pêcher pendant un certain temps dans la rivière non navigable ni flottable qui traverse son fonds.

C'est ainsi encore que, conformément à la loi du 21 mai 1836 sur les chemins vicinaux (art. 17), les extractions de matériaux, les dépôts ou enlèvements, les occupations temporaires de terrains nécessaires à la construction ou à la réparation des routes sont autorisés par un arrêté du préfet qui

peut ainsi porter une grave atteinte au droit du propriétaire.

Citons encore le droit que la loi du 21 juin 1898, sur la police rurale, reconnaît sous certaines conditions au préfet d'ordonner la suppression des mares insalubres situées dans le voisinage des habitations, ou l'exécution, aux frais du propriétaire, des travaux nécessaires pour diminuer le danger que présente la mare. Cette même loi (art. 76) autorise les préfets à ordonner les mesures propres à arrêter ou prévenir les dommages causés à l'agriculture par les insectes, les cryptogames ou autres végétaux nuisibles, lorsque ces dommages peuvent prendre un caractère envahissant et calamiteux. C'est en vertu de cette disposition que les préfets ont pris des arrêtés pour ordonner par exemple : l'échenillage, le hannetonnage, le sulfatage, autant de mesures nécessitées par l'intérêt général, mais qui n'en constituent pas moins une grave atteinte au droit de propriété.

§ III. — POUVOIR RÉGLEMENTAIRE DES MAIRES

Les maires, comme les préfets, ont un pouvoir de réglementation générale pour tout ce qui concerne la sûreté, la salubrité et la tranquillité publique. La loi municipale du 5 avril 1884 leur confère ce pouvoir (art. 91 et 97).

C'est ainsi qu'ils peuvent prendre des arrêtés pour ordonner le ramonage des cheminées, — la ferme-

ture, à partir d'une certaine heure, des portes d'allée donnant sur les rues, — interdire de faire de la musique dans les appartements après une heure déterminée, — fixer, après avis du conseil municipal, les distances à observer entre les débits de boissons d'une part, et les églises et les écoles d'autre part.

A ces pouvoirs généraux viennent s'en ajouter d'autres qui sont confiés au maire par des lois spéciales. La loi des 16-24 août 1790 (tit. XI, art. 3) leur confie le soin de veiller à la réparation ou à la démolition des bâtiments menaçant ruine.

En vertu de la loi du 21 juin 1878 (art. 9, 10, 12) les maires ont le droit d'interdire comme couverture des maisons : la chaume, les roseaux, le carton bitumé ; mais on ne les autorise pas à exiger la destruction des couvertures existantes. Les maires peuvent encore défendre l'emploi dans les façades de certains matériaux combustibles, réglementer la construction des cheminées, leur hauteur au-dessus des toits, prescrire les distances à observer pour l'installation des meules de paille et de fourrage dans le voisinage des habitations, etc. Remarquons en passant que généralement ce sont les préfets qui, sur l'avis du conseil général, prennent des arrêtés sur ces matières.

La même loi de 1898 (art. 19) permet au maire, en cas d'insalubrité constatée par le conseil d'hygiène et de salubrité de l'arrondissement, d'ordonner la suppression des fosses à purin non étanches et des puisards d'absorption.

Dans les communes où une délibération du conseil municipal approuvée par le conseil général aura décidé le maintien ou l'établissement du ban de vendange, le maire pourra encore interdire, en vertu de l'art. 13 de la loi du 9 juillet 1889, aux propriétaires de vignes non closes de commencer la récolte du raisin avant l'époque par lui fixée.

Une loi toute récente du 19 février 1902 interdit encore aux propriétaires, dans les agglomérations de plus de 20.000 habitants, de construire aucune maison sans un permis du maire constatant que les questions de salubrité prescrites par les règlements sanitaires ont été observées.

Telles sont, à titre d'exemples, quelques-unes des nombreuses restrictions apportées au droit de propriété par le pouvoir réglementaire du chef de l'État, des préfets et des maires. Nous avons moins voulu faire une énumération que montrer que les principes, peut-être trop absolus du commencement de l'art. 544 du Code civil, sont largement atténués par la disposition finale de cet article. Ajoutons que de nombreuses modifications peuvent être encore et seront certainement apportées au droit de propriété par de nouvelles lois ou de nouveaux règlements.

Ce que nous allons maintenant chercher c'est à savoir si, à côté de ces deux grandes sources de restrictions, on doit en admettre d'autres.

CHAPITRE IV

EXISTE-T-IL D'AUTRES RESTRICTIONS AU DROIT DE PROPRIÉTÉ?

Un grand nombre d'auteurs ont résolu cette question par l'affirmative et ont estimé qu'à côté des restrictions prévues par les lois et par les règlements et que nous venons d'examiner, il y avait une troisième source de restrictions au droit de propriété. D'après eux, la responsabilité du propriétaire peut se trouver engagée lorsqu'il commet certains actes qui ne sont pourtant prohibés ni par les lois ni par les règlements.

Cette théorie semble, tout d'abord, contraire à la vieille règle déjà formulée par le droit romain : *Neminem lædit qui jure suo utitur*, mais cette opposition n'est qu'apparente : en effet, les auteurs dont nous parlons prétendent qu'en faisant certains actes le propriétaire n'use pas seulement de son droit, mais en *abuse* et n'est plus dès lors protégé par la règle *Neminem lædit*.

La première question qui vient naturellement à l'esprit est donc la suivante : Peut-on abuser du droit de propriété ?

SECTION I

La Notion de l'abus du Droit de propriété est-elle exacte

Nous ne le croyons pas : Le droit de propriété est un droit positif, défini, et nous pensons que lorsque le propriétaire se renferme dans les limites qui lui sont assignées, il ne peut commettre d'acte illicite engageant sa responsabilité.

Un certain nombre d'auteurs : en France M. Planiol, en Allemagne MM. Wachter et Endemann, ont soutenu cette opinion. Nous la trouvons reproduite et d'ailleurs combattue dans une thèse récente et fort remarquable de M. Porcherot¹ sur l'abus de droit en général.

Avec Endemann nous croyons que l'expression *abus de droit* est inexacte et qu'elle signifie simplement *contraire au droit*. On est ou on n'est pas dans son droit. Si on ne dépasse pas la limite de son droit, pas de responsabilité. Si on la dépasse, on tombe sous le coup de la responsabilité de droit commun.

Il ne peut exister de moyen terme, et l'on ne sau-

1. E. Porcherot, *De l'Abus de Droit*, p. 87.

rait encourir de responsabilité quand on reste dans les limites de son droit de propriété, si grand que soit le préjudice que l'on cause à autrui. Comme le fait remarquer M. Planiol¹, « le droit cesse où l'abus commence ; un acte ne peut être à la fois conforme et contraire au droit ».

A cet argument rationnel, on ajoute un argument juridique. La théorie de l'abus de droit suppose, dit-on, que les droits sont absolus. Rien n'est plus contestable que cette proposition. Nous avons vu précisément dans les chapitres précédents que le droit de propriété est soumis à de multiples restrictions, et nous ne voyons pas pourquoi le législateur n'aurait pas, si telle avait été son intention, après avoir indiqué les limitations qui pouvaient être apportées aux droits du propriétaire, ajouté que dans aucun cas l'on ne pourrait abuser de son droit. Tout au contraire, l'art. 544 du Code civil semble bien indiquer que le propriétaire a le droit de faire tout ce que les lois et règlements ne lui interdisent pas. « La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. »

Certains auteurs, sans doute, ont prétendu qu'en dehors des deux sources de restrictions indiquées par la disposition finale de l'art. 544 il en existe une autre, qui n'est pas, il est vrai, inscrite en toutes

1. Planiol, *Traité élémentaire de Droit civil*, t. II, p. 269.

lettres dans la loi, mais qui résulte implicitement des art. 651 et 1370 du Code civil.

D'ailleurs, disent-ils, Pothier¹, le grand inspirateur des rédacteurs du Code, l'avait déjà signalée. « Le voisinage, dit-il, oblige les voisins à user chacun de son héritage, de manière qu'il ne nuise pas à son voisin : *Domum suam unicuique reficere licet, dummodo non officiat invito alteri, in quo jus non habet* (loi 61 de *Regulis juris*). »

Ces arguments, résumés par M. Capitant dans un article sur les obligations naissant du voisinage, paru dans la *Revue critique*², ne nous paraissent pas absolument probants.

Aux termes de l'art. 651, la loi assujettit bien sans doute les propriétaires à différentes obligations l'un à l'égard de l'autre, indépendamment de toute convention, mais nous ne croyons pas que ces termes fassent allusion au principe que l'on ne doit pas user de son droit de façon à nuire à autrui.

De plus, l'art. 652, qui semble vouloir expliquer les dispositions de l'article précédent, ne fait allusion qu'aux obligations établies par les lois sur la police rurale, ou créées par des dispositions spéciales du Code. Il y a tout lieu de croire que c'est à ces obligations que fait aussi allusion l'article 1370

1. Pothier, 2^e appendice au *Contrat de société*, t. IV, p. 330.

2. Capitant, *Des Obligations naissant du voisinage*, article paru dans la *Revue critique de Droit*, nouvelle série, t. XXIX, p. 163 et suiv.

quand il cite, parmi les engagements se formant sans convention, ceux entre propriétaires voisins.

Nous ne pensons donc pas que les rédacteurs du Code aient voulu reproduire la théorie de l'abus de droit en admettant même qu'elle existe dans la doctrine de Pothier, ce qui ne nous semble pas démontré.

Pothier, en effet, développant sa pensée dans les passages qui suivent celui que nous citons tout à l'heure, s'exprime de la façon suivante : « Cette règle (obligation pour chacun des voisins de ne pas user de son héritage de manière à nuire à autrui) doit s'entendre en ce sens, que, quelque liberté que chacun ait de faire ce que bon lui semble sur son héritage, *il n'y peut faire rien d'où il puisse parvenir quelque chose sur l'héritage voisin qui lui soit nuisible. In suo hactenus facere licet quatenus nihil in alienum immittat* (loi 8, § 5, *Si serv. vindic.*). » Pothier dans ce passage nous semble moins se référer à la théorie de l'abus de droit, que viser le cas où l'on agit sans droit. Il permet de faire chez soi tout ce que l'on veut, pourvu toutefois qu'on n'envoie rien sur la propriété d'autrui, c'est-à-dire pourvu qu'on ne dépasse pas les limites de sa propriété.

Et la meilleure preuve que cette théorie de l'abus de droit est récente et n'était pas celle de nos vieux auteurs ni des rédacteurs du Code, c'est l'aveu fait par les défenseurs de la notion de l'abus de droit. Ils sont forcés de reconnaître que cette théorie, d'après laquelle la règle *Neminem lædit* ne s'applique

qu'à l'exercice normal du droit, est le résultat d'une évolution qui s'est produite dans la notion de l'idée de droit¹.

Cette évolution est un fait indéniable. Il est évident que l'idée de solidarité a fait d'incessants progrès sur l'ancienne théorie individualiste. Nous n'en voulons pour preuve que toutes les restrictions apportées par les lois et les règlements postérieurs au Code civil aux droits du propriétaire dans l'intérêt de la société; mais ce que nous nous refusons à admettre c'est que la jurisprudence, se fondant sur ce principe que nul ne peut en usant de sa chose causer un préjudice à autrui, principe qui n'est nulle part écrit dans nos lois, condamne quelqu'un à des

1. « Il n'est pas douteux que, théoriquement, les droits ne sont pas absolus et ne peuvent être exercés que dans la mesure où ils ne contrarient pas le but social poursuivi par le législateur; mais cette appréciation purement subjective se ramène à une recherche d'intention que, par crainte d'arbitraire, on se refuse à permettre au juge et à l'interprète; la limite que l'on veut imposer à l'exercice des droits ne relève que de la conscience et ne rentre pas dans le domaine juridique. De là cette maxime : *Neminem laedit qui jure suo utitur*, principe essentiel des théories individualistes qui fondent le droit sur la liberté et répugnent à toute restriction mise à l'activité humaine. Le XIX^e siècle a vu naître une conception nouvelle du droit : les progrès énormes faits par l'idée de solidarité ont amené les philosophes à modifier cette vieille doctrine traditionnelle en France, qui faisait de la liberté l'unique fondement du droit. Cette transformation a eu pour conséquence directe l'apparition d'une théorie qui, laissant enfin de côté l'idée égoïste d'un individualisme poussé à l'extrême, a restreint l'exercice illimité et inhumain d'une faculté consacrée par la loi et posé la conception vraiment sociale du droit. » Porcherot, *De l'Abus de Droit*, p. 14.

dommages-intérêts sous prétexte qu'il abuse de son droit. L'arbitraire est en effet banni de notre législation, et ce serait le rétablir que de permettre au juge de prononcer une condamnation contre une personne qui a peut-être fait de son droit un usage contraire à la morale, à la conscience, mais qui est permis par la loi écrite, puisqu'il n'est pas défendu par elle.

Admettre l'abus de droit est retourner à l'arbitraire. Quand en effet le juge pourra-t-il dire que quelqu'un a fait de sa propriété un usage excessif? Qu'est-ce qui distinguera l'usage légitime de l'usage illégitime? Quel sera, en un mot, le critérium auquel on reconnaîtra l'abus de droit?

M. Saleilles reconnaît qu'il faut établir ce critérium. « Rien n'est plus dangereux, dit-il¹, ou sinon rien n'est plus inutile que de vouloir s'en remettre uniquement à la psychologie individuelle du soin de fournir le critérium de l'abus de droit : il n'est personne qui ait, en pareil cas, l'ingénuité d'avouer qu'il n'avait d'autre but que de nuire à autrui. »

Les partisans de la théorie de l'abus de droit répondent : le propriétaire foncier peut être tenu de dommages-intérêts lorsque, tout en restant dans les limites de son droit, il l'exerce dans un but étranger à celui que prévoyait le législateur, par exemple lorsqu'il agit sans intérêt, avec mauvaise

1. Saleilles, *Étude sur la théorie générale de l'obligation d'après le premier projet du Code civil pour l'Empire allemand*, 2^e éd., p. 371.

foi, dans le but de nuire à autrui, lorsqu'il détourne le droit de son but social et économique. C'est alors reconnaître au juge le droit de scruter jusqu'au fond de ma pensée pour se rendre compte du mobile qui me fait agir ; c'est le contraindre à voir si en agissant je me suis conformé aux vues du législateur.

C'est le rôle des philosophes et des moralistes de parler des grands principes de solidarité. Ils peuvent et ils doivent proclamer que l'on ne doit pas agir dans le seul but de nuire à autrui ; ils peuvent désirer, appeler de leurs vœux la transformation des devoirs de charité en obligations positives ; ils peuvent appeler l'attention du législateur sur ces intéressantes questions, mais ce qu'ils ne doivent pas faire, c'est inciter les juges à intervenir eux-mêmes. Le juge doit appliquer la loi, juste ou injuste, non chercher à la corriger. Le Pouvoir exécutif doit rester absolument distinct du Pouvoir législatif. Que les philosophes réclament, et par leur intervention contraignent le législateur à changer la loi, à la mettre en rapport avec les idées modernes ; mais que le juge n'intervienne jamais à sa place. Nous ne lui reconnaissons aucun pouvoir pour modifier le droit de propriété, pour ajouter de nouvelles limitations à celles prévues par la loi, et ce, d'autant plus que le besoin ne s'en fait pas sentir d'une façon aussi pressante qu'on veut bien le dire.

SECTION II

Inutilité de la Théorie de l'abus de Droit

Cette théorie de l'abus du droit de propriété, que nous repoussons au nom des principes, qui n'a son fondement ni dans nos codes ni dans les lois postérieures, présente-t-elle du moins quelque intérêt pratique ? Nous ne le croyons pas.

Les partisans de la doctrine adverse sans doute ne partagent pas cet avis. Si l'on n'admet pas leur théorie on arrive, à les entendre, à créer dans la société un état de guerre permanent.

Ihéring¹ trace un tableau effrayant de la situation à laquelle conduirait, suivant lui, l'adoption de notre système : « Si A. est libre de faire tous les actes qui, pour ce qui regarde le lieu de leur accomplissement, se restreignent rigoureusement à son fonds et à l'espace atmosphérique qui le surmonte, il est en son pouvoir, dit-il, de chasser tous ses voisins et de les contraindre à lui vendre leur fonds pour le prix le plus dérisoire. Il établira sur son fonds une écorcherie empestant l'air environnant, un puits renfermant des substances qui empoisonnent la terre du voisin, une fabrique dont l'exploitation ébranle le sol et fait crouler les maisons avoisinantes, dont la

1. Ihéring, *Œuvres choisies*, traduction Meulenaere, t. II.

fumée tue la végétation aux alentours, ou dont la chaleur intense empêche tout séjour à proximité ; il creusera, joignant la limite de son héritage, un trou profond qui fera crouler le mur du voisin. En faisant tout cela, il reste rigoureusement dans la limite de sa propriété, il ne porte donc directement aucune atteinte à la sphère juridique de B. » Sans doute, une théorie qui aboutirait à de semblables conséquences serait absurde et inadmissible ; mais tel n'est pas, loin de là, le résultat auquel on arrive en repoussant l'idée d'abus de droit.

En s'en tenant aux principes formulés par le Code civil, et en appliquant l'art. 1382 d'une façon judicieuse, on arrive parfaitement à interdire à un propriétaire de faire sur son fonds des actes préjudiciables au fonds voisin.

Avant d'entrer dans les applications, il nous semble utile de rappeler brièvement quels sont les principes de la responsabilité.

Indépendamment de la responsabilité encourue par celui qui n'exécute pas les conventions librement consenties par lui, le Code civil (art. 1382) prévoit le cas où l'on peut être tenu de dommages-intérêts sans avoir violé aucun engagement, aucun contrat. En un mot, à côté de la responsabilité contractuelle, notre législateur a établi la responsabilité délictuelle ou quasi délictuelle. Ce qui sert de base, de fondement à cette dernière, ce n'est plus l'inaccomplissement de la convention, mais le fait d'avoir accompli un acte illicite.

Que la responsabilité soit délictuelle ou quasi délictuelle, c'est toujours l'acte illicite qui en est la source. Il nous semble, dès lors, qu'il n'y a pas grand intérêt à distinguer le délit du quasi-délit. Dans un cas comme dans l'autre, on se trouve en présence de la même cause et des mêmes conséquences ; peu importe donc que l'acte ait été accompli avec ou sans intention de nuire.

Le Code civil allemand s'est rendu compte de l'inutilité de cette distinction, et les art. 823 et suiv. confondent sous le nom d'actes illicites tout ce que nous appelons délits ou quasi-délits.

L'acte illicite, l'acte accompli sans droit, tel est donc bien le fondement de la responsabilité établie par l'art. 1382. Peu importe que l'acte ait été accompli avec ou sans intention de nuire. Comme le fait remarquer M. Demolombe, dans son cours de Code Napoléon, partout où l'on rencontre la faute, la négligence ou l'imprudence, on doit reconnaître une cause légale de responsabilité civile. « La bonne foi la plus certaine, l'erreur, même la plus évidente, ne sauraient, en principe, soustraire l'auteur du fait dommageable à la responsabilité par lui encourue, lorsqu'il se trouve, en effet, dans les termes de nos deux textes (art. 1382 et 1383) tels que nous venons de les définir¹. »

Ce n'est que très exceptionnellement (attribution des fruits au possesseur de bonne foi) que la loi va-

1. Demolombe, *Cours de Code Napoléon*, t. XXXI, p. 405 et suiv.

lide des actes illicites en considération de la bonne foi avec laquelle ils ont été accomplis ; et, comme le dit encore fort bien M. Demolombe : « La règle que nous devons ici poser fermement, c'est qu'il n'y a, au contraire, que l'exercice régulier d'un droit légitime, qui puisse assurer l'irresponsabilité du dommage causé à un tiers. L'exercice de votre droit va jusqu'à l'extrême limite où commence le droit d'autrui. Mais à cette limite, il s'arrête ! Et vous ne sauriez, en aucun cas, la franchir, même dans votre plus entière bonne foi. »

A côté de l'acte illicite, première condition de la responsabilité, il en est une seconde qui est le préjudice causé. Il faut que l'acte illicite cause un dommage à autrui, dommage matériel ou moral ; peu importe, *lex non distinguit* ; mais il faut que celui sur le droit duquel on a empiété ait intérêt à repousser l'atteinte portée à son droit, car autrement, on retomberait sous le coup de la maxime : *Pas d'intérêt, pas d'action*.

Telles sont les deux conditions d'application de l'art. 1382. A première vue, il semblerait que l'existence seule du fait dommageable pourrait donner lieu à l'allocation de dommages-intérêts : « tout fait dommageable... oblige, » dit notre article ; mais il ajoute : « par la *faute* duquel il est arrivé. » Il faut donc que le préjudice soit la conséquence d'une faute, c'est-à-dire soit la résultante d'un acte accompli sans droit.

Donc, dans tous les cas où nous rencontrerons et

un préjudice résultant du fait du voisinage et un acte illicite, un acte accompli sans droit donnant naissance à ce préjudice, nous reconnaitrons au propriétaire voisin lésé le droit de demander des dommages-intérêts.

Que si, au contraire, nous constatons bien un préjudice évident produit par le voisinage, mais si nous constatons, en outre, que le voisin ne fait qu'user de son droit, nous dirons qu'il n'y a pas lieu d'appliquer l'art. 1382.

Cette théorie semble bien résulter d'une interprétation rigoureuse des textes et être ainsi fondée sur une base juridique solide. Pour nous donc, il n'y a pas d'autres limitations au droit de propriété que celles résultant des lois et des règlements ou ayant leur source dans l'art. 1382.

Sans doute, notre théorie n'est peut-être pas ainsi en harmonie parfaite avec les idées nouvelles d'évolution juridique et de solidarité; il nous semble cependant qu'elle est préférable à la théorie de l'abus de droit : Tout en assurant dans une mesure assez large la protection des droits des propriétaires voisins, elle nous paraît de nature, en supprimant l'arbitraire du juge, à assurer aux décisions de la jurisprudence plus d'uniformité, en leur donnant pour base un principe précis. Si l'on examine, en effet, les nombreux jugements et arrêts statuant sur les difficultés entre voisins, on se rend bien vite compte que les juges, pour se renfermer dans les limites de la loi, en sont arrivés, afin de pouvoir, dans cer-

tains cas, condamner à des dommages-intérêts un voisin qui manifestement outrepassait son droit, à donner à l'art. 1382 une interprétation par trop extensive.

Ainsi ils ont été conduits à voir une faute dans le fait par un voisin de faire sur sa propriété des actes dépassant les inconvénients ordinaires du voisinage et violant ainsi une prétendue obligation légale, dont notre Code ne paraît nulle part avoir posé le principe.

Il est aisé de comprendre quel large pouvoir d'appréciation une pareille théorie laisse au magistrat. C'est à lui de voir et de décider si l'acte accompli par le voisin excède les inconvénients qu'engendre forcément l'état de société. Ce pouvoir d'appréciation, qui varie nécessairement suivant le temps, les lieux, la diversité des opinions individuelles, a amené et devait forcément amener les décisions les plus contradictoires.

Tout autres sont les résultats auxquels conduit notre système. Le propriétaire reste-t-il dans l'exercice de son droit, ne dépasse-t-il pas les limites de sa propriété, quels que soient les actes qu'il pourra faire, jamais ils ne donneront lieu à une indemnité au profit du voisin. Si au contraire le propriétaire empiète sur le droit de son voisin, il sera tenu de lui payer des dommages-intérêts. L'art. 1382 suffit, dans tous les cas, pour la protection des droits respectifs des voisins.

Procédons, pour le démontrer, à l'examen des espèces les plus fréquentes.

a) Danger d'Incendie

J'installe sur mon fonds une scierie mécanique; l'amas de matières combustibles nécessité par mon commerce, l'emploi d'un moteur à feu augmentent les risques d'incendie. De ce fait, la Compagnie d'assurances à laquelle mon voisin est assuré lui réclame une prime plus élevée. Ce voisin sera-t-il fondé à me réclamer le payement du montant de cette surprime ? La solution négative ne fait pas de doute, si l'on applique les principes par nous posés.

En effet, je suis libre de faire chez moi ce que bon me semble. Si mon voisin n'avait jusqu'ici payé qu'une faible prime d'assurance, ce n'était pas un droit pour lui, mais bien un simple avantage. Il profitait de ce que la nature peu dangereuse de ma propriété rendait les incendies peu probables. Si je juge bon de transformer la nature de mon fonds, si mon voisinage devient par suite plus dangereux, peu m'importe, je ne puis être tenu de l'indemniser.

La jurisprudence a cependant varié sur ce point.

Le tribunal de Cahors dans un jugement du 14 novembre 1894¹ décide : « qu'un pareil établissement (une scierie mécanique) excède évidemment les droits d'un propriétaire vis-à-vis de son voisin et dépasse la mesure des charges qu'imposent les obligations

1. Trib. civil de Cahors, 14 novembre 1894.— S., 97, 1, 274.

résultant du voisinage. » Il considère que la charge de la surprime est la conséquence directe et immédiate de l'installation de la scierie à vapeur et qu'elle est la représentation du préjudice; partant, il condamne le propriétaire de la scierie à payer à son voisin une indemnité égale à cette surprime.

Par les mêmes motifs la Cour d'appel de Nancy, dans un arrêt du 18 juillet 1894, confirmant un jugement du tribunal d'Épinal du 12 avril de la même année, condamne encore le propriétaire d'une scierie qui a pris, l'arrêt le reconnaît, toutes les précautions nécessaires pour diminuer le danger d'incendie, à payer au propriétaire voisin la surprime d'assurance exigée par la Compagnie depuis l'établissement de l'usine.

Ces décisions nous semblent en contradiction formelle avec l'art. 544 du Code civil. En établissant une scierie chez lui, le propriétaire ne fait qu'user de son droit. Il reste dans les limites de sa propriété, il ne dépasse pas le plan perpendiculaire sur la ligne qui sépare son héritage de l'héritage voisin; l'art. 1382 ne doit donc pas dès lors s'appliquer.

Aussi, nous ne pouvons qu'approuver l'arrêt de la Cour de cassation du 11 novembre 1896¹ cassant l'arrêt de la Cour de Nancy sur le rapport de M. le conseiller Ruben de Couder. Ce dernier cite notamment un arrêt de la Cour de Paris du 29 décembre 1863² qui, dans une espèce absolument identique,

1. Cassation, 11 novembre 1896. — S., 1897, 1, 273.

2. *Journal des Assurances*, t. II, p. 280.

n'a pas reconnu au voisin le droit de réclamer à l'industriel le paiement de la surprime d'assurance.

Autre serait naturellement la solution dans le cas où l'usinier enverrait des étincelles, escarbilles ou autres particules enflammées sur la propriété contiguë, et provoquerait par ce fait l'augmentation de la prime d'assurance.

Dans ce cas, en effet, l'industriel ne fait pas qu'user de son droit; il empiète sur la propriété de son voisin : S'il peut envoyer des étincelles dans l'espace atmosphérique qui surmonte sa propriété, il n'a pas le droit de les laisser se répandre sur le fonds voisin; en le faisant, il commet un acte illícite, engageant sa responsabilité aux termes de l'art. 1382. C'est ce qu'a d'ailleurs décidé un arrêt de la Cour de Bordeaux du 21 juin 1859¹, aux termes duquel les Compagnies de chemins de fer répondent des dommages causés par le feu qui s'échappe de leurs locomotives, même dans le cas où elles auraient pris, pour prévenir les incendies, toutes les précautions prescrites par l'administration ou recommandées par la science. Un autre arrêt du tribunal de la Seine², du 30 novembre 1859, a adopté la même solution.

b) Bruit, Odeurs, Fumées, Ébranlements

L'art. 1382 suffit encore pour empêcher un propriétaire de faire sur son fonds un bruit intolérable pour

1. Bordeaux, 21 juin 1859. — D., 1859, 2, 187.

2. Trib. de la Seine, 1859. — S., 1860, 1, 42.

le voisin, d'établir des dépôts ou une industrie exhalant des odeurs nauséabondes et nuisibles, d'envoyer dans les airs d'épaisses fumées, ou d'ébranler la propriété voisine par les trépidations produites par ses machines.

Point n'est besoin pour pouvoir allouer des dommages intérêts de dire qu'en agissant ainsi le propriétaire *excède les obligations ordinaires du voisinage*. En effet, comme nous le faisons remarquer plus haut, l'industriel se renferme dans les limites de son droit, limites que nous avons pris soin de déterminer exactement en commençant, alors il est libre de faire ce que bon lui semble sans encourir aucune responsabilité. Dans le cas contraire, il viole le droit du voisin, commet partant un acte illicite et assume, si cet acte est préjudiciable, l'obligation de réparer le dommage causé.

C'est précisément ce qui arrive dans les exemples que nous avons cités.

Je puis faire chez moi tout le bruit possible, si je n'envoie pas d'ondes sonores sur la propriété de mon voisin. Je puis, par exemple, me faire capitonner une chambre et y faire éclater les plus assourdissantes fanfares ; mais si les vibrations vont se répandre sur le fonds contigu, je puis être tenu à payer une indemnité. Mon voisin a droit à avoir une atmosphère calme et tranquille. En la troublant, j'attente donc à son droit.

Pour les mêmes motifs, sera tenu de payer des indemnités l'individu qui enverra sur la propriété

voisine des odeurs désagréables, des fumées, etc., ou communiquera au sol de son voisin des vibrations, des secousses susceptibles de compromettre la solidité des bâtiments de ce dernier.

C'est ainsi encore que nous reconnaissons à un propriétaire le droit de corrompre, d'empoisonner les eaux qui se trouvent sur sa propriété; mais que nous le condamnerions à payer des dommages-intérêts si ces eaux, par lui contaminées, pénétraient sur le fonds voisin. Si la propriété inférieure est tenue de recevoir les eaux qui découlent du fonds supérieur, le propriétaire de ce dernier commet un acte illicite en les corrompant: le propriétaire inférieur a droit, en effet, à recevoir des eaux pures, potables, telles que, en un mot, elles se trouvent dans la nature.

Point n'est besoin dans tous ces cas de recourir à l'idée d'abus de droit.

Ainsi que le fait remarquer M. J. Charmont¹ dans un article paru dans la *Revue trimestrielle de Droit civil*: « on désigne sous le nom d'abus de propriété toute une série d'hypothèses bien connues en pratique, et dans lesquelles il nous paraît que le juge tend beaucoup moins à réprimer l'abus qu'à déterminer la limite, le domaine des différents droits. Tous ces droits coexistent, se compriment les uns les autres; il faut faire la part de chacun. Ainsi c'est plutôt un empiètement, une atteinte à la propriété

1. J. Charmont, *Revue trimestrielle de droit civil*. Année 1902. t. I, p. 115.

d'autrui qu'on constate, lorsqu'on prononce une condamnation contre le propriétaire d'une usine, dont le bruit trouble les voisins ou de laquelle se dégagent de la fumée, des émanations délétères, des gaz nuisibles. »

Sur tous ces points nous sommes tout à fait d'accord avec la jurisprudence. Nous trouvons dans les recueils un très grand nombre d'arrêts et de jugements condamnant à des dommages-intérêts les propriétaires qui, par leurs travaux, leur industrie, portent atteinte aux droits de leurs voisins soit par le bruit qu'ils font, soit par les fumées, mauvaises odeurs, exhalaisons et émanations délétères qu'ils envoient sur les propriétés contiguës, soit enfin par les ébranlements qu'ils transmettent à la propriété voisine¹.

1. Nous citerons à titre d'exemple les arrêts suivants :

a) *Pour le bruit* : Cass., 20 février 1849. — S., 1849, 1, 346. — Cour de Paris, 18 mai 1860. D. P., 1860, 2, 116. — Cour de Paris, 28 avril 1860. D. P., 1860, 2, 117. — Cour de Dijon, 10 mars 1865. D. P., 1865, 2, 144.

b) *Pour la fumée* : Cour de Bordeaux, 15 avril 1845. S., 1847, 2, 537. — Cass., 14 juillet 1875. D. P., 1876, 1, 447. — Cour de Douai, 30 mai 1854. D. P., 1855, 2, 26.

c) *Pour les exhalaisons, émanations délétères, odeurs fétides* : Cass., 17 juillet 1845. D. P., 1845, 1, 428. — Cass., 18 novembre 1884. S., 1885, 1, 69, et D. P., 1885, 1, 71. — Cour de Nîmes, 30 avril 1895. D. P., 1895, 2, 335. — Cass., 26 mars 1873. D. P., 1873, 1, 353.

d) *Pour les ébranlements* : Cass., 28 février 1848. D. P., 1848, 1, 122. — Cass., 12 décembre 1899. P., 1900, 1, 241, et Sirey, 1901, 1, 497.

des Maisons de Tolérance

Il est encore une sorte de voisinage très désagréable et très préjudiciable aux propriétés contiguës et qui, d'après la jurisprudence donne droit à des dommages-intérêts au profit des propriétaires voisins, nous voulons parler du voisinage des maisons de tolérance.

De prime abord, si l'on s'en tient au système que nous venons d'exposer, il semble assez difficile de donner une base légale aux revendications des propriétaires voisins d'un semblable établissement.

Une telle maison est bien une cause de dépréciation évidente pour les immeubles contigus. On rencontre donc dans ce cas un des éléments constitutifs du délit ou du quasi-délit : le préjudice causé, préjudice matériel ou moral peu importe ; mais on n'aperçoit pas immédiatement le second élément nécessaire, nous l'avons vu, pour la recevabilité d'une demande en indemnité : l'acte illicite.

Il semble, à première vue, que celui qui établit sur sa propriété une maison de tolérance ne fait qu'user de son droit et qu'il est dès lors protégé par la règle *Neminem lædit* ; mais, en allant au fond des choses, on se rend compte que l'établissement d'une semblable maison ne constitue pas l'exercice d'un

droit. C'est un acte contraire à la morale publique ; un pareil établissement n'est pas *autorisé*, mais simplement *toléré* par l'administration. Il constitue ainsi, par lui-même, un acte illicite, deuxième élément qui, joint au préjudice causé, rend applicable l'art. 1382.

En déclarant illicite l'établissement d'une maison de tolérance, nous nous rangeons à l'opinion émise par la jurisprudence. C'est ainsi que nous relevons dans un arrêt de la Cour de cassation du 27 août 1861¹, rejetant un pourvoi formé contre une décision de la cour de Chambéry, le considérant suivant : « Attendu que le fait de tenir un établissement de ce genre (une maison de tolérance), étant contraire aux bonnes mœurs, constitue en lui-même une faute qui, aux termes de l'art. 1500 du Code civil sarde, rend son auteur responsable des dommages qui peuvent en résulter pour le propriétaire voisin. »

Un arrêt de la Cour de Besançon du 3 août 1859² décide que le propriétaire d'une maison de tolérance ne peut invoquer un droit, — que l'existence de son établissement n'est qu'un fait toléré seulement à ses risques et subordonné toujours à l'autorité discrétionnaire de l'administration.

Un autre arrêt de la Cour de cassation du 8 juillet 1884³ est encore plus explicite : « Attendu, dit-il, qu'aux termes de l'art. 1382 le fait qui donne

1. Cassation, 27 août 1861. S., 1861, 1, 844.

2. Cour de Besançon, 3 août 1859. S., 1860, 2, 255.

3. Cassation, 8 juillet 1884. S., 1885, 1, 487, et D., 85, 1, 231.

naissance à des dommages-intérêts contre son auteur doit être à la fois illicite et préjudiciable ; — attendu que le fait d'ouvrir une maison de débauche est en lui-même contraire aux bonnes mœurs ; — que l'autorisation émanée de l'autorité administrative n'en change point le caractère immoral et ne saurait faire obstacle à l'action en dommages-intérêts qui peut compéter aux tiers, mais qu'il incombe à ceux-ci, d'établir le préjudice dont ils entendent poursuivre la répression... »

Le droit commun suffit donc, ici encore, pour justifier l'allocation d'une indemnité au propriétaire lésé par le voisinage d'une maison de tolérance, puisque nous retrouvons les deux éléments essentiels constitutifs du quasi-délit : le préjudice causé et la faute, l'acte illicite.

d) Fouilles

La théorie que nous exposons ne nous permet pas, en matière de fouilles, d'admettre les résultats consacrés par la jurisprudence et de reconnaître les limitations qu'elle apporte aux droits du propriétaire. Nous reconnaissons à ce dernier le droit de faire creuser un fossé à l'extrême limite de son héritage, et nous ne croyons pas qu'en l'état actuel de notre législation il puisse être condamné à des dommages-intérêts, à raison

des dégâts qu'il peut ainsi causer à la propriété voisine¹.

Quelque rigoureuse que puisse paraître cette solution, elle nous semble commandée par les principes.

Un propriétaire a le droit de bâtir à l'extrême limite de son héritage, pourquoi n'aurait-il pas le droit de creuser? S'il reste dans les limites de sa propriété, s'il n'empiète pas sur le terrain d'autrui, nous ne voyons pas en vertu de quel texte on pourrait le condamner à payer des dommages-intérêts, puisqu'il ne commet pas d'acte illicite. La seule manière de remédier à cette situation, peut-être fâcheuse, consisterait à faire une loi ou un règlement sur cette matière. Cette solution paraît adoptée par un arrêt de la Chambre des requêtes du 3 janvier 1854², pour le cas où il n'existe pas de règlement ou usage.

Autrefois d'ailleurs, dans la plupart des provinces,

1. Nous ne nous occupons pas ici des dommages qui peuvent être causés au propriétaire de la surface par l'exploitation d'une mine. Nous traitons, en effet, du droit de propriété en général, et, ainsi que le fait remarquer M. Gény dans une note sous un arrêt de la Cour de cassation rapporté dans Sirey, 1896, 1, 337 : « La loi du 21 avril 1810, en séparant la propriété minière de celle du sol, a constitué un régime *sui generis*, celui de deux propriétés en contact par superposition ayant chacune à les prendre isolément la plénitude de ses attributs, mais se trouvant par le rapprochement nécessaire de leurs objets, asservies l'une envers l'autre à des obligations de voisinage beaucoup plus complexes que celles qui existent entre fonds simplement juxtaposés. »

2. Chambre des Requêtes, 3 janvier 1854; S. V., 1854, 1, 116.

il existait sur ce point des règlements ou usages obligeant celui qui creusait un fossé à laisser un rebord ou repare d'une largeur variable avec les localités et destiné à prévenir les éboulements de la propriété voisine. Ces règles étaient si bien établies que le propriétaire du fossé était présumé propriétaire de la repare.

Ces anciens règlements ont-ils été maintenus par le Code civil? La jurisprudence se prononce généralement pour l'affirmative¹, et à l'autorité des arrêts s'ajoute encore celle d'un grand nombre d'auteurs: Proudhon², Rendu³ prétendent que ces vieux règlements sont toujours applicables. MM. Aubry et Rau⁴ ne leur reconnaissent plus force obligatoire, mais, selon eux, les tribunaux qui constateraient l'imminence d'éboulements de terre que devrait causer dans le fonds voisin un fossé établi sur une ligne trop rapprochée de ce fonds, pourraient en ordonner le reculement à la distance fixée par les anciens usages.

Nous préférons nous rallier à l'opinion de M. Laurent⁵.

Parlant de l'obligation de laisser la repare établie

1. Cassation, 11 avril 1848: S., 1849, 1, 395, Bordeaux, 16 juillet 1879; S., 1879, 2, 329; Dijon, 22 juillet 1836; S., 1836, 2, 387.

2. Proudhon, *Du Domaine privé*, t. II, n° 589.

3. Perrin et Rendu, *Dictionnaire des constructions et de la contiguïté*, v° *Fossé séparatif*.

4. Aubry et Rau, V^e édit., t. II, p. 334, § 198 et note 6.

5. Laurent, *Principes de Droit civil*, t. VIII, n° 32 et suiv.

par les anciens usages et qui constituait une véritable servitude légale, il se demande si cette obligation existe encore dans le droit moderne. « L'on est étonné, dit-il, de voir la question posée, plus étonné encore de la voir décidée affirmativement par la jurisprudence, et on regrette que la doctrine plie sous l'autorité des arrêts, alors que les arrêts sont en opposition ouverte avec la loi et avec les principes. M. Demolombe donne des raisons péremptoires contre l'opinion consacrée par la jurisprudence. Défendre au propriétaire de creuser un fossé à la limite de son héritage, c'est restreindre son droit de propriété, c'est lui imposer une servitude : cette servitude ne pourrait être qu'une servitude légale, or, y a-t-il une servitude légale sans loi?... Il n'y a rien à répondre à ces arguments. Mais la jurisprudence, dit M. Demolombe, paraît définitivement fixée dans le sens contraire. Donc, il faut que les principes les plus certains plient devant l'autorité des arrêts. Il y a une autorité plus grande, celle de la loi et des principes fondés sur la loi. C'est cette autorité-là que nous invoquons. Aubry et Rau ont cherché à écarter les arrêts, en disant qu'ils décident en fait plutôt qu'en droit. Nous ne voyons pas à quoi sert cette interprétation forcée qui conduit à faire dire aux arrêts le contraire de ce qu'ils disent en réalité. Pourquoi ne pas avouer que la jurisprudence est contraire à la loi et que la jurisprudence a tort? »

Critiquant ensuite un arrêt de la cour de Dijon, aux termes duquel les usages locaux n'auraient pas

été abolis, sinon lorsqu'ils sont incompatibles avec les dispositions du Code, M. Laurent rappelle l'art. 7 de la loi du 30 ventôse an XII, qui enlève toute force obligatoire aux coutumes générales ou locales dans les matières qui sont l'objet des lois composant le présent Code, puis il poursuit : « Donc les anciens usages sont abolis, par cela seul que le Code traite de la matière sur laquelle ces usages s'étaient établis. Or, le Code ne parle-t-il pas des fossés ? Et, chose très significative, le Code dit que les haies ne peuvent être plantées qu'à une certaine distance (art. 671), tandis qu'en parlant des fossés, il garde le silence sur la distance à laquelle ils peuvent ou doivent être creusés (art. 666, 669). »

La solution à laquelle nous arrivons est sans doute rigoureuse; mais il n'appartient qu'au législateur d'y remédier. C'est à lui de sauvegarder l'intérêt des tiers; mais il n'appartient pas aux tribunaux de modifier, compléter ni corriger la loi.

La thèse que nous soutenons doit apparaître maintenant comme très simple. Nous admettons toutes les réglementations établies par l'autorité légitime, mais, en dehors d'elles, nous ne reconnaissons aucune autre limitation du droit du propriétaire, si ce n'est celles établies par l'art. 1382 du Code civil. Or, ou le propriétaire se borne à agir dans les strictes limites de son héritage, et il n'est jamais, dans ce cas, tenu de payer des dommages-intérêts au voisin, ou il empiète sur l'espace de ce dernier et peut, dès lors, être condamné à payer une indemnité.

Deux questions très intéressantes nous restent à examiner en terminant :

a) Tout empiètement sur la propriété d'autrui donne-t-il lieu à l'allocation de dommages-intérêts au profit du voisin lésé?

b) Celui qui use de son droit sans aucun intérêt et dans le seul but de nuire à autrui doit-il être protégé par la règle : *Neminem lædit qui jure suo utitur*?

A. — *Tout empiètement sur la propriété d'autrui donne-t-il lieu à l'allocation de dommages-intérêts au profit du voisin lésé?*

C'est là, il faut le reconnaître, la conclusion logique de notre système; un grand nombre d'auteurs ont reculé devant de semblables conséquences.

M. Laurent que nous avons vu plus haut protester contre l'arbitraire de la jurisprudence en arrive lui-même, quand il traite de la lésion du droit¹, à reconnaître qu'il n'y a pas lieu à réparation toutes les fois que le droit de propriété du voisin est altéré, diminué. Il admet qu'il est des empiètements, des incommodités que l'on doit supporter; ce sont ces empiètements que la doctrine et la jurisprudence appellent les obligations ordinaires du voisinage.

1. Laurent, *Principes de Droit civil*, t. VI, p. 195.

Mais nous, qui n'avons pas admis l'existence de semblables obligations, allons-nous donc être forcés, adorant ce que nous avons brûlé, de reconnaître maintenant qu'elles existent?

Nous ne le croyons pas.

Et nous ne pensons pas, pour autant, en arriver à rendre impossible la formation des villes et à contraindre les hommes à retourner dans les bois. Sans doute, ainsi que le fait remarquer M. Laurent : « Dans toute maison on fait du feu, il n'y a pas de feu sans fumée, et la fumée altère la pureté de l'air; » mais nous ne sommes plus de son avis lorsqu'il conclut : « Tout voisin pourrait donc agir contre son voisin et pourrait être actionné à son tour. »

Nous avons, il est vrai, posé en principe que toute atteinte à la propriété d'autrui donnait droit à l'allocation de dommages-intérêts au profit du propriétaire lésé; mais, ces dommages-intérêts, nous les accordons en vertu de l'art. 1382, ce qui suppose que le plaignant prouve *et* la faute *et* le préjudice causé.

Si l'empiètement sur la propriété d'autrui constitue l'acte illicite, premier élément de la responsabilité, il faut en outre prouver le préjudice, or, bien souvent le préjudice est nul, et dans bien des cas on peut admettre une compensation entre le préjudice causé par le voisinage et les avantages, la plus-value dont ce même voisinage est la source.

LE PRÉJUDICE PEUT NE PAS EXISTER

Il nous semble en effet qu'un propriétaire ne cause pas de dommage appréciable à son voisin lorsqu'il envoie dans l'atmosphère de ce dernier quelques particules de suie, de fumée; lorsque, accidentellement, quelques odeurs désagréables se répandent sur la propriété contiguë ou lorsque quelque bruit, quelque ébranlement passager, produit par exemple par la réparation d'une maison, sont transmis à l'immeuble voisin.

Dans tous ces cas, le préjudice causé ne nous apparaît pas bien évident, et nous ne voyons pas d'inconvénient à ce que le juge se refuse, en conséquence, à allouer des dommages-intérêts. C'est à lui d'apprécier si oui ou non il a été causé un préjudice appréciable. Il pourra ainsi estimer que, dans la plupart des cas, la fumée qui s'échappe des cheminées d'une maison d'habitation ordinaire ne cause pas un préjudice suffisant pour l'application de l'art. 1382; comme il peut juger également que cette simple fumée peut servir de base à une demande en indemnité si, par suite de circonstances particulières, le préjudice est plus sérieux, si, par exemple, cette simple fumée cause une gêne considérable au voisin qui a établi sur son fonds une industrie

craignant beaucoup la fumée : une blanchisserie de cire¹, etc.

IL PEUT Y AVOIR COMPENSATION ENTRE LE PRÉJUDICE
QUE CAUSE LE VOISINAGE ET LES AVANTAGES QU'IL
PROCURE

Il est certaines industries, certains commerces qui préjudicient, cela est incontestable, aux propriétés voisines.

On ne peut nier, par exemple, que l'établissement d'un forgeron, d'un fumiste, l'atelier d'un serrurier d'où s'échappe sans cesse un bruit insupportable, que le voisinage d'un loueur de voitures qui, par le fait même de son commerce, réunit dans de vastes locaux un grand nombre de chevaux sans prendre les précautions nécessaires pour empêcher aux odeurs désagréables, qui s'échappent inévitablement des écuries, de se répandre chez les voisins, causent aux propriétés riveraines un certain préjudice dont il est dû réparation.

Mais, à notre avis, lorsque ces commerçants, ces industriels, auront pris tous les moyens connus pour diminuer les incommodités dont ils sont la cause, lorsque, de plus, la gêne qui subsiste est néanmoins

1. Cass., 14 juillet 1875. S., 1875, 1, 352, et Cass., 3 janvier 1887.
- D. P., 1888. 1, 39.

supportable, les tribunaux pourront se refuser à accorder au voisin une indemnité.

Si, en effet, les mauvaises odeurs, le bruit, la fumée sont désagréables pour les habitants des villes, les industries qui les produisent ne sont pas sans leur causer de grands avantages. Chaque habitant a intérêt à avoir à proximité de chez lui, dans son quartier, un serrurier, un forgeron, un loueur de voitures, un boulanger, etc.

Souvent encore l'industrie qui porte atteinte à la propriété voisine est également pour elle une source de richesse, et nous ne pouvons qu'approuver les juges qui ont repoussé la demande en dommages-intérêts formée par un cabaretier contre un industriel, sous prétexte que la fumée qui s'échappait de l'usine de ce dernier lui causait un préjudice, alors qu'il était constant, d'autre part, que c'était l'usine même qui était une source de revenus pour l'aubergiste, les ouvriers de l'usine étant les seuls clients dudit cabaretier¹.

Telles sont, à titre d'indication, quelques-unes des considérations qui doivent guider les magistrats lorsqu'ils ont à statuer sur des demandes en dommages-intérêts fondées sur les inconvénients résultant du voisinage; ils pourraient encore tenir compte du caractère (industriel, bourgeois, commerçant) de la ville ou du quartier où réside le plaignant et se

1. Trib. civ., Nancy, 7 décembre 1885. — *Gaz. Palais*, 1888.
— 1. Suppl. 54.

montrer plus ou moins rigoureux, suivant les cas, dans l'appréciation du préjudice. Les juges peuvent ainsi tempérer ce que la règle par nous posée pourrait avoir de trop excessif.

B. — Celui qui use de son droit sans aucun intérêt et dans le seul but de nuire à autrui est-il protégé par la règle Neminem lædit?

Nous avons admis, jusqu'ici, qu'un propriétaire peut faire tout ce qu'il veut sur son fonds, pourvu qu'il n'empiète pas sur la propriété de son voisin. En faut-il conclure qu'aucun acte par lui accompli dans les limites de son droit ne peut donner lieu à une plainte de la part du voisin? Ainsi, par exemple, un propriétaire exerçant un droit sans aucun intérêt, dans le seul but de nuire à autrui, peut-il être actionné par celui dont, il est vrai, il ne lèse pas le droit, mais qu'il prive d'un avantage sans en retirer personnellement aucun profit? Le propriétaire d'une maison, ayant vue sur un terrain contigu, pourrait-il attaquer le propriétaire de ce terrain s'il élevait devant sa maison un grand mur absolument inutile et dans le seul but de rendre la maison inhabitable?

Il est incontestable que, *en morale*, un tel acte doit être condamné. On ne doit pas faire à autrui ce que l'on ne voudrait pas que l'on vous fit à vous-

même ; on ne doit pas nuire à son prochain par pure méchanceté.

Sans mettre en doute l'évidente justesse de ces considérations, ni l'influence qu'elles pourraient exercer dans le domaine législatif, il paraît regrettable qu'elles aient déterminé certains jurisconsultes à étendre, en l'absence d'aucun texte, l'application de ces principes de morale dans le domaine de la loi positive. C'est, comme le fait remarquer M. Esmein¹, « substituer la faute morale à la faute juridique ».

C'est aller trop loin, à notre avis, de dire, comme le fait M. Sourdat², qu'il y a faute, et partant délit de la part de celui qui, ayant plusieurs manières d'exercer son droit, aurait choisi, sans nécessité et dans le dessein manifeste de nuire, celle qui peut être préjudiciable à autrui, ainsi que de la part de celui qui, ayant le droit de faire une chose, ne la fait que dans le but de nuire et sans intérêt pour lui-même. C'est aussi la doctrine de M. Toullier³ et de M. Larombière⁴.

Il peut paraître excessif de ne pas se rallier à cette théorie et de ne pas voir un quasi-délit dans le fait, par un propriétaire voisin d'une source d'eau thermale, de creuser un puits et d'en extraire l'eau dans le seul but de diminuer le débit de la source⁵; de

1. Esmein, *Note sous Cass.*, 29 juin 1897. S., 1898, 1, 22.

2. Sourdat, *Traité général de la responsabilité*, t. I, n° 439.

3. Toullier, *Droit civil français*, t. XI, n° 119.

4. Larombière, *Théorie et Pratique des Obligations*, t. V, p. 692.

5. Lyon, 18 avril 1956. D., 1956, 2, 199.

même dans le fait d'élever méchamment devant et presque contre une fenêtre de son voisin une fausse cheminée commençant sur la toiture¹. C'est cependant la seule solution qui nous semble admissible d'après les principes de notre droit civil.

Et en effet :

Nous ne voyons pas d'abord en quoi l'on pourrait juridiquement faire consister la faute indispensable pour l'application de l'art 1382².

Nous n'avons besoin d'autre preuve que la nécessité où s'est trouvé M. Sourdat de dire pour justifier sa théorie « que l'exercice de nos droits doit toujours être limité par les principes divins de la Charité », argument qui nous semble bien faible au point de vue juridique. Nous ne voyons pas bien non plus sur quel fondement se base la cour de Lyon pour décider que « l'exercice du droit de propriété, comme celui de tout autre, doit avoir pour limite la satisfaction d'un intérêt sérieux et légitime ».

Et puis, en admettant même l'existence de la règle : *Malitius non est indulgendum*, on se heurtera dans son application à des difficultés insurmontables. Comment fera-t-on pour se rendre compte si la seule intention de nuire a décidé autrui à faire l'acte préjudiciable à son voisin ? Nous croyons qu'il sera

1. Colmar, 2 mai 1855. D., 1856, 2, 9.

2. Consulter sur ce point la thèse de M. Teisseire, *Essai d'une théorie générale sur le fondement de la responsabilité*, p. 32 et suiv.

très difficile pour les tribunaux de discerner le mobile de l'acte.

S'il est juste d'exonérer de toute responsabilité le commerçant qui, exerçant sa profession dans une ville, vient établir une succursale à côté de la maison d'un concurrent et y vend des marchandises à un prix extrêmement bas pour ruiner l'établissement rival en détournant de lui la clientèle, devra-t-on décider, par exemple, comme le demande M. Demolombe¹, que « l'on peut accuser de malveillance tout propriétaire qui, libre de choisir entre deux modes de jouissance à peu près semblables dans leurs résultats, préfère celui qui est le plus nuisible à son voisin, et que, par suite, tout propriétaire peut être contraint judiciairement par son voisin à adopter un mode d'exploitation plutôt qu'un autre, si, sans motifs, il veut donner à un mode d'exploitation nuisible la préférence sur un mode qui ne l'est pas ou qui l'est moins? »

Nous ne croyons pouvoir admettre cette doctrine. Comme le fait justement remarquer M. Saleilles² : « On ajoute, avec beaucoup d'élévation de langage, que tout droit a une autre face, et est en même temps un devoir; que, par conséquent, tout droit trouve en lui ses limites naturelles, conformes à la justice et aux bonnes mœurs. On semble entendre, par là,

1. Demolombe, *Cours de Code Napoléon*, t. XII, n° 648.

2. Saleilles, *Étude sur la théorie générale de l'obligation d'après le premier projet du Code civil pour l'Empire allemand*, 2^e édit., p. 368.

qu'on ne devrait pouvoir user de son droit que dans une mesure admise par l'équité ; mais qui serait juge de cette mesure, et qui ne voit qu'il se cache sous ces vérités de haute morale une source d'arbitraire et d'empiètement contre la propriété? »

M. Bufnoir¹ rejette aussi sur ce point les solutions de la jurisprudence. « J'avoue que cette jurisprudence, dit-il, si respectable que soit son but, me semble d'une application bien délicate ; car je ne vois pas bien comment il sera possible, juridiquement, de fixer la limite de ce qui sera ainsi permis au propriétaire et de ce qui sera défendu ; où commencera l'abus ? Posera-t-on en principe que toute faculté quelconque comprise dans le droit de propriété, lorsqu'elle sera exercée uniquement dans le but de nuire et sans profit pour le propriétaire, pourra faire l'objet d'un délit civil ? S'il en est ainsi, les droits compris dans la propriété n'ont plus de légitimité en soi, en tant que faisant partie d'un ensemble qui, par sa matérialité, constitue le contenu du droit ; ils ne se justifient que par leur but, ils n'existent ou ne peuvent être valablement exercés que s'ils ont une cause légitime, en dehors du droit de propriété, et cette cause est l'intention ou le mobile de celui qui les exerce... »

Nous nous refusons donc, dans l'état actuel de notre législation, à admettre que celui qui use de son droit sans aucun intérêt et dans le seul but de nuire

1. Bufnoir, *Propriété et Contrat*, p. 807 et suiv.

à autrui puisse être tenu de dommages-intérêts au profit de celui auquel il préjudicie. Il est protégé par la règle *Neminem lædit*. L'usage d'un droit ne peut jamais, selon nous, constituer la faute, condition de l'exercice de l'action en responsabilité. Pour qu'il en soit autrement, il faudrait introduire dans nos lois une disposition analogue à celle des art. 226 et 826 du nouveau Code civil allemand. « Il n'est pas permis d'exercer un droit lorsque cet exercice ne peut avoir d'autre but que de causer un dommage à autrui » (art. 226). « Quiconque, par un fait contraire aux bonnes mœurs, cause intentionnellement un dommage à autrui doit réparation du dommage causé » (art. 826).

On peut citer comme application particulière de ce principe les décisions de doctrine et de jurisprudence, qui déclarent générale et absolue la faculté accordée par l'art. 661¹ du Code civil au propriétaire joignant un mur de le rendre mitoyen.

1. Cassation, 3 juin 1850. D. P., 1850, 1, 185.

Bordeaux, 21 mai 1882. D. P., 1886, 1, 79. Nous relevons dans ce dernier arrêt l'attendu suivant : « Attendu que le propriétaire joignant un mur qui appartient au voisin a le droit d'acquérir la mitoyenneté du mur, aux conditions établies par l'art. 661, C. civil, sans être obligé de rendre compte de ses motifs et sans que son droit soit limité au cas où il voudrait bâtir contre ce mur... »

CONCLUSION

La théorie par nous présentée sur les limitations apportées à la propriété foncière est donc extrêmement simple.

Nous avons établi, tout d'abord, que le droit de propriété était absolu, et nous en avons logiquement conclu qu'il ne devait pas souffrir d'autres limitations que celles émanant des pouvoirs législatif et réglementaire.

Puis, nous avons démontré que, en se renfermant dans les limites de son droit ainsi exactement défini, jamais le propriétaire ne pouvait encourir de responsabilité, l'exercice d'un droit ne pouvant jamais dégénérer en faute.

Que si, au contraire, le propriétaire dépasse les limites de sa sphère d'action, s'il contrevient ainsi au principe posé par Pothier « que l'on ne peut rien faire sur son héritage d'où il puisse parvenir quelque chose sur l'héritage voisin qui lui soit nuisible », il commet par le fait même un acte illicite, une faute, susceptible s'il y a d'autre part préjudice

causé, d'engager sa responsabilité aux termes de l'art. 1382.

Nous avons dit qu'il fallait tempérer l'application de cette règle qui, si elle est très simple et a le mérite d'écarter l'arbitraire et le vague des théories de l'abus de droit, est peut être parfois un peu rigoureuse, par des considérations tirées soit de ce que l'acte illicite ne cause pas à autrui de préjudice sérieux et appréciable, soit de ce que ce préjudice est compensé en totalité ou en partie par les avantages que le fonds retire du voisinage de l'établissement incriminé.

APPENDICE

DES CLAUSES D'EXONÉRATION

Il résulte de ce qui précède que très souvent la responsabilité du propriétaire se trouve engagée. Ces responsabilités sont d'autant plus nombreuses que le propriétaire installera sur son fonds des usines répandant bruits, fumées, mauvaises odeurs sur l'immeuble voisin ou lui communiquant des secousses, des trépidations, des ébranlements.

Les demandes incessantes d'indemnité formées par les propriétaires voisins ne seront pas sans causer un grand trouble à l'industriel qui pourra être amené à renoncer à l'installation de nouvelles machines, dans la crainte du préjudice pouvant en résulter.

Pour éviter les difficultés d'une solution aléatoire et toujours onéreuse, souvent les chefs d'industrie préfèrent se prémunir par une entente avec les voisins contre les actions pouvant résulter de l'exercice de leur profession.

Ces traités sont surtout fréquents lorsque l'usiner

propriétaire de vastes terrains en vend quelques parcelles. Il ne manquera pas alors de stipuler dans l'acte de vente que les acquéreurs ne pourront se prévaloir contre lui du préjudice que pourra leur causer l'exploitation de l'usine.

Ces clauses d'exonération sont très fréquemment stipulées par les grandes Compagnies concessionnaires de mines lorsqu'elles revendent à des tiers les parties de la superficie qui leur sont inutiles. Elles conviennent que l'acquéreur ne pourra former aucune demande en indemnité à l'égard des effets à résulter des travaux faits ou à faire pour l'exploitation régulière de la mine. Ces clauses ont été déclarées valables par de nombreuses décisions, et notamment par un arrêt de la Cour de cassation du 12 décembre 1899¹. Nous ne nous occuperons pas des clauses d'exonération stipulées au profit des Compagnies minières. Les mines, en effet, constituent un genre spécial de propriété que nous n'avons pas à examiner ici. Nous nous demanderons simplement si, d'une façon générale, un propriétaire foncier peut exonérer sa propriété des limitations restrictives de son droit, et convenir que les inconvénients causés à son voisin par l'exercice de son industrie ne pourront servir de base à une demande en dommages-intérêts.

1. Cass., 12 décembre 1899. *Pandectes*, 1900, 1, 241. — Sirey, 1901, 1, 497.

a) *Les Clauses d'exonération sont-elles valables ?*

Nous avons étudié dans les chapitres I et II les restrictions apportées à la propriété par les lois et les règlements. Le propriétaire pourra-t-il s'en affranchir par une convention ?

Il y a lieu de faire ici une distinction qui nous semble commandée par l'art. 6 du Code civil. Aux termes de cet article, en effet, on ne peut déroger par des conventions particulières aux lois qui intéressent l'ordre public et les bonnes mœurs ; donc on est en droit de conclure *a contrario* que les particuliers ont le droit de faire des conventions contraires aux lois ou aux règlements toutes les fois que ces lois ou règlements n'ont pas été édictés dans le but de sauvegarder l'ordre ou la morale publics. Pour décider, en conséquence, si un propriétaire peut faire disparaître les limitations apportées à son droit de propriété, il faut examiner le but que s'est proposé l'autorité en établissant cette restriction.

Rien ne s'oppose, par exemple, à ce qu'un propriétaire convienne avec son voisin que ce dernier sera tenu de recevoir les eaux qui découlent de son fonds, bien que le mode d'écoulement ait été modifié et rende plus onéreuse la servitude établie par l'art. 640, ou à ce que le copropriétaire d'un mur mitoyen

renonce à se prévaloir de la facilité que lui donnait l'art. 656 de se dispenser de contribuer aux réparations et reconstructions dudit mur, en abandonnant le droit de mitoyenneté. C'est ainsi encore que des voisins peuvent valablement par leurs conventions modifier, voire même supprimer, les dispositions du Code relatives aux vues, aux plantations. L'ordre public, la morale ne peuvent dans tous ces cas et bien d'autres dont l'énumération serait trop longue, souffrir des conventions des particuliers.

Si, au contraire, les lois ou règlements ont pour but de sauvegarder la santé, la salubrité, la sûreté, la tranquillité publiques, les particuliers ne peuvent y déroger. C'est ainsi que devraient être déclarées nulles les conventions par lesquelles un propriétaire stipulerait avec son voisin qu'il pourra établir contre un mur mitoyen ou simplement séparatif des cheminées, une forge sans prendre les précautions prescrites par les règlements.

Cette distinction entre les prescriptions établies dans l'intérêt général et celles établies dans l'intérêt privé est faite par un grand nombre d'auteurs qui sont également d'avis que l'on peut s'exonérer des unes, mais non des autres. C'est l'opinion notamment de MM. Demolombe, Pardessus, Troplong, Demante, Taulier, Aubry et Rau¹, etc.

1. Demolombe, *Cours de code Napoléon*, t. XI, n° 515. — Pardessus, *Traité des Servitudes*, t. I, n° 201, *in fine*. — Troplong, *De la Prescription*, t. I, n° 139. — Demante et Colmet de Santerre, *Cours analytique du Code civil*, t. II, n° 529, *in*

S'il est incontestable, comme nous venons de le voir, que l'on puisse atténuer ou supprimer toutes les servitudes établies par la loi ou les règlements dans un intérêt particulier, reconnaitrons-nous, également, à un propriétaire le droit de faire avec son voisin une convention aux termes de laquelle aucune indemnité ne sera due à ce dernier à raison des dommages (bruit, fumée, odeurs, etc.), que peut occasionner l'exercice de son industrie. Nous avouons ne pas voir pourquoi une semblable convention ne serait pas valable.

C'est en vain que l'on nous objectera que l'immission de fumée, bruit, etc., ou la communication d'ébranlements au fonds voisin constituent, comme nous l'avons nous-même reconnu, des actes illicites, et que l'on ne peut convenir qu'un acte illicite ne donnera pas lieu à réparation. Et, en effet, pourquoi ces actes sont-ils illicites? C'est parce que leur auteur les a accomplis sans droit; mais en cas d'entente avec son voisin qui s'engage à laisser passer sur son fonds la fumée, les odeurs, etc., ces immissions cessent d'être illicites; tout au contraire elles deviennent l'exercice d'un droit reconnu par le voisin. On rentre alors sous l'application de la maxime *Neminem lædit...*

Ce serait une erreur, selon nous, de prétendre que la concession d'un semblable droit est prohibée;

fine. — Taulier, *Théorie raisonnée du Code civil*, t. II, p. 409.
— Aubry et Rau, *Cours de Droit civil français*, V^e édit., t. II, § 198, p. 335.

car le droit du propriétaire est absolu, et nous ne voyons pas pourquoi ce dernier ne pourrait concéder une partie de son droit. — Par convention un propriétaire peut autoriser son voisin à passer sur son fonds, à établir des jours et vues à une distance moindre que la distance réglementaire, pourquoi ne pourrait-il pas, par le même procédé, concéder un passage pour les mauvaises odeurs, fumées, etc., que dégage la manufacture contiguë ?

Et puis, remarquons-le, ces clauses d'exonération se rencontrent surtout dans les traités de ventes faites par un industriel des terrains avoisinant son usine et qui sont inutiles pour l'exploitation de cette dernière. Or, l'industriel a la pleine propriété des terrains qu'il vend, pourquoi ne pourrait-il pas vendre seulement une portion de ses droits, si l'acheteur consent à ce marché. Ce dernier peut d'ailleurs prendre ses précautions et dire qu'il se bornera à tolérer les seuls inconvénients qui résulteront de l'exploitation régulière et normale de la manufacture.

*b) Nature du droit créé par les clauses
d'exonération*

Nous admettons donc qu'un propriétaire peut valablement s'exonérer de l'obligation de réparer le préjudice causé par son industrie aux propriétés

contiguës. Mais quelle est la nature de la convention ainsi passée? Ce droit, ainsi concédé, est-il un simple droit personnel ou bien un droit réel, une servitude? La renonciation au droit de réclamer une indemnité est-elle opposable aux ayants cause à titre particulier de celui qui a consenti l'exonération?

En équité, l'affirmative n'est pas douteuse. Bien mince et bien précaire en effet serait, s'il en était autrement, l'avantage que l'industriel retirerait de la stipulation par lui faite. Il suffirait, en effet, que celui avec lequel il a passé la convention vendit le terrain par lui acheté pour faire disparaître la clause d'exonération, dès lors l'industriel serait en butte aux réclamations du nouvel acquéreur.

Le Code civil vient fort heureusement sanctionner la solution commandée par l'équité: Les clauses d'exonération sont opposables aux ayants cause à titre particulier de celui qui les a consenties.

Mais en vertu de quel principe juridique?

Nous ne voyons pas pourquoi, tout d'abord, en admettant même que ces clauses d'exonération constituent des droits personnels, elles ne seraient pas opposables au sous-acquéreur de celui qui les a consenties. L'art. 1122 semble bien nous donner raison et presque toute la doctrine est d'avis qu'un auteur ne peut transmettre ce qu'il n'a pas. C'est là une vérité d'évidence. Or en consentant la clause d'exonération, le propriétaire a diminué, amoindri son droit de propriété, il ne peut vendre dès lors qu'un droit diminué des concessions qu'il a faites :

Nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet. C'est là la doctrine de MM. Baudry-Lacantinerie, Planiol, Demolombe, Aubry et Rau¹. La jurisprudence semble d'ailleurs vouloir l'adopter. Nous trouvons sur ce point deux arrêts de la Cour de cassation : l'un du 29 juin 1881² et l'autre plus explicite encore du 12 décembre 1899³.

Ainsi, en admettant même que le droit créé par la clause d'exonération soit un droit personnel, ce droit serait néanmoins opposable aux ayants cause à titre particulier des contractants; mais tel n'est pas, selon nous, sa véritable nature. Il constitue, à notre avis, un droit réel, une servitude. Il nous semble répondre à toutes les conditions exigées par les art. 637 et 686 du Code civil.

1. Baudry-Lacantinerie, *Précis de Droit civil*, t. II, n° 829. — Planiol, *Traité élémentaire de Droit civil*, t. II, n° 1233. — Demolombe, *Cours de Code Napoléon*, t. XXIV, n°s 280, 284. — Aubry et Rau, V^e édit., t. II, p. 103, § 176 bis.

2. Cass., 29 juin 1880, D., 1882, 1. 352.

3. Cass., 12 décembre 1899, P., 1900, 1, 241, et S., 1901, 1, 497. Nous relevons dans ce dernier arrêt les considérants suivants : « Attendu que l'auteur ne transmet à l'acquéreur que les droits qu'il avait lui-même, — que l'acquéreur, en ce qui concerne la chose aliénée, est, en conséquence, soumis aux mêmes charges et obligations que son auteur, lorsque ces obligations ont pour effet de restreindre ou de modifier le droit transmis ou qu'elles forment la condition nécessaire de son exercice. — Attendu que... la clause d'exonération... n'est autre chose qu'une renonciation à l'un des attributs du droit de superficie et constitue ainsi une restriction de ce droit au profit de l'exploitant; que d'autre part un tel engagement est une condition nécessaire du droit transmis lorsque, comme dans l'espèce, il a été déclaré en termes formels dans l'acte de transmission, que sans lui l'aliénation de la superficie n'aurait pas eu lieu, etc. »

Et en effet :

Nous nous trouvons bien en présence de deux fonds : l'un dominant, l'autre servant : l'un qui envoie les fumées, odeurs, trépidations ; l'autre qui les reçoit.

Il nous semble de plus difficile de nier que cette charge ait été établie *pour l'usage et l'utilité* d'un héritage. C'est un avantage incontestable et souvent indispensable pour une usine de pouvoir envoyer ses fumées, etc., sur le fonds contigu, et nous n'apercevons pas en quoi ce droit peut différer de la servitude par laquelle un propriétaire s'engage, par exemple, à recevoir les eaux qui découlent du toit de la maison voisine.

Nous savons bien que le tribunal d'Autun, par un jugement du 13 août 1895 ¹ (qui d'ailleurs a été réformé) a nié que les clauses d'exonération stipulées au profit d'une mine constituassent de véritables servitudes en se basant notamment sur ce « qu'en soi une mine n'est pas un héritage au sens de l'art. 637 » ; mais, outre que cette thèse a été condamnée comme contraire au texte de la loi de 1810 et qu'elle a été vivement combattue par MM. Géný et Toussaint ², l'objection que l'on voudrait ainsi nous opposer ne porte pas, car nous ne nous sommes pas placés dans l'hypothèse toute particulière de propriété minière, mais dans le cas beaucoup plus gé-

1. Trib. d'Autun, 13 août 1895. — P., 1900, 1, 241.

2. Géný et Toussaint : Mémoire à consulter pour MM. Schneider et C^{ie}.

néral d'exonération d'une propriété immobilière quelconque. Nous sommes bien dès lors en présence des deux fonds requis par l'art. 637. Nous n'insisterons pas non plus sur un second considérant du jugement du tribunal d'Autun, tellement il nous semble évident que l'obligation, pour le propriétaire du fonds servant, de ne pas réclamer de dommages-intérêts pour le préjudice causé par l'exploitation de l'industrie voisine a d'avantages pour l'usage et l'utilité du fonds dominant et en augmente la valeur.

Nous concluons donc que les clauses d'exonération sont valables, pourvu qu'elles ne soient contraires ni à la morale, ni à l'ordre public; qu'elles constituent de véritables servitudes et sont, à ce titre, opposables même aux ayants cause à titre particulier de ceux qui les ont consenties.

Vu :

Le Doyen de la Faculté de Droit
de l'Université de Dijon,
E. BAILLY.

Vu :

E. GAUDEMET.

VU ET PERMIS D'IMPRIMER ;

Dijon, le 23 mai 1902.

Le Recteur de l'Académie,
CH. ADAM,
Correspondant de l'Institut.

TABLE DES MATIÈRES

	Pages
INTRODUCTION. — L'état de société rend indispensables certaines restrictions au droit de propriété.	1
CHAPITRE PREMIER. — Notions générales sur la propriété foncière	5
Droit du propriétaire de la surface sur le tréfonds..	10
Droit du propriétaire de la surface sur la colonne d'air qui surmonte sa propriété.	13
CHAPITRE II. — Restrictions au droit de propriété résultant de la loi	21
SECTION I. — Restrictions édictées par le Code civil...	23
§ I. — Obligations de ne pas faire.	
a) Des eaux.....	24
b) Des vues....	27
c) Du droit de passage.....	29
d) De la distance à observer pour les plantations.....	29
e) De la distance et des ouvrages intermédiaires requis pour certaines constructions.....	31
§ II. — Obligations de faire.	
a) De l'obligation de céder la mitoyenneté d'un mur....	32
b) De la clôture forcée.....	34
SECTION II. — Restrictions édictées par des lois spéciales.....	35
§ I. — Modifications apportées à la propriété foncière dans l'intérêt de la sûreté publique....	37
§ II. — Modifications apportées à la propriété foncière dans l'intérêt de la salubrité publique..	42
§ III. — Modifications apportées à la propriété foncière fondées sur l'intérêt général et la nécessité d'assurer la conservation des richesses nationales..	44

	Pages
CHAPITRE III. — Restrictions au droit de propriété	
résultant des règlements.....	53
§ I. — Pouvoir réglementaire du président de la République.....	54
§ II. — Pouvoir réglementaire des préfets.....	56
§ III. — Pouvoir réglementaire des maires.....	59
CHAPITRE IV. — Existe-t-il d'autres restrictions au droit de propriété.....	63
SECTION I. — La notion de l'abus du droit de propriété est-elle exacte.....	64
SECTION II. — Inutilité de la théorie de l'abus de droit.	71
a) Danger d'incendie.....	77
b) Bruit, odeurs, fumées, éboulements.....	79
c) Maisons de tolérance.....	83
d) Fouilles.....	85
A. — <i>Tout empiètement sur la propriété d'autrui donne-t-il lieu à l'allocation de dommages-intérêts au profit du voisin lésé.....</i>	90
Le préjudice peut ne pas exister.....	92
Il peut y avoir compensation entre le préjudice que cause le voisinage et les avantages qu'il procure.....	93
B. — <i>Celui qui use de son droit sans aucun intérêt et dans le seul but de nuire à autrui est-il protégé par la règle : Neminem lædit.....</i>	95
CONCLUSION.....	101
APPENDICE. — Des clauses d'exonération.....	103
a) Sont-elles valables.....	105
b) Quelle est leur nature.....	108

